

第 3/2009 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及第一百二十九條的規定，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，登記面積88.16平方米，經重新測量後更正為99平方米，位於澳門半島媽閣斜巷9及11號，標示於物業登記局B22冊第133頁背頁第5127號和B22冊第134頁第5128號，以興建一幢作住宅及商業用途的樓宇的土地批給。

二、鑒於上述修改，根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積8平方米，將脫離上款所指的房地產因合併後所形成的土地的地塊歸還給澳門特別行政區，以納入其公產作為公共街道，因此批出土地的面積現為91平方米。

三、本批示即時生效。

二零零九年一月九日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

**(土地工務運輸局第2202.01號案卷及
土地委員會第8/2008號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——馮志添、馮秀蘭及其配偶林貴華、黎紹良及其配偶蔡秀蘭，最後兩人由受權人馮志添及馮秀蘭代表。

鑒於：

一、馮志添，與朱麗萍以分別財產制結婚，澳門出生，中國籍，黎紹良與蔡秀蘭，以取得共同財產制結婚，澳門出生，中國籍及馮秀蘭，與林貴華以取得共同財產制結婚，澳門出生，中國籍，上述各人的通訊處為澳門亞豐素雅布基街18B號地下，根據以其名義在G8冊第99頁背頁第4934G號及第2962號作出的登錄，共同擁有一幅總登記面積88.16平方米，經重新測量後更正為99平方米，位於澳門半島媽閣斜巷9及11號，標示

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 3/2009**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 107.º e 129.º, ambos 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 constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área registral de 88,16 m², rectificada por novas medições para 99 m², situado na península de Macau, na Calçada da Barra, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 9 e 11, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 5 127 a fls. 133v do livro B22 e 5 128 a fls. 134 do livro B22, para aproveitamento com a construção de um edifício afecto às finalidades de habitação e de comércio.

2. No âmbito da mencionada revisão, 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, como via pública, uma parcela do terreno com a área de 8 m², a desanexar do terreno resultante da anexação dos prédios identificados no número anterior, ficando o terreno concedido com a área de 91 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

9 de Janeiro de 2009.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

ANEXO

**(Processo n.º 2 202.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 8/2008
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

Fung, Chi Tim, Fong, Sau Lan e cônjuge Lam, Kuai Va e Lai, Siu Leong ou Lai, Sio Leong e cônjuge Choy, Sau Lan, estes representados pelos procuradores Fung, Chi Tim e Fong, Sau Lan, todos como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Fung, Chi Tim, casado com Chu, Lai Peng no regime da separação de bens, natural de Macau, de nacionalidade chinesa, Lai, Siu Leong ou Lai, Sio Leong, casado com Choy, Sau Lan no regime da comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade chinesa e Fong, Sau Lan, casada com Lam, Kuai Va no regime da comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade chinesa, todos com endereço de correspondência na Rua de Afonso de Albuquerque, n.º 18B, rés-do-chão, em Macau, são titulares do domínio útil do terreno com a área registral global de 88,16 m², rectificada por nova medição para 99 m², situado na península de Macau, na Calçada da Barra, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 9 e 11, descritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 5 127 a

於物業登記局B22冊第133頁背頁第5127號和B22冊第134頁第5128號的土地的利用權。

二、根據F1冊第165頁背頁第580號登錄和F1冊第166頁第581號登錄，土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄。

三、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零零八年一月四日發出的第3198/1990號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示。

四、上述土地的共同權利人擬利用該土地興建一幢樓高六層，作住宅及商業用途的樓宇，故向土地工務運輸局遞交有關的建築計劃。根據該局副局長於二零零七年十一月二十一日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、因此，承批人於二零零八年一月二十一日向行政長官遞交申請書，請求根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准按照已遞交土地工務運輸局的計劃更改上述土地的利用及隨後修改批給合同。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算應得的回報及制定修改批給的合同擬本。承批人透過於二零零八年四月三日遞交的聲明書，表示接納該合同擬本。

七、根據對該地點所訂定的街道準線的規定，將一幅以字母“B”標示，面積8平方米的地塊脫離標示於物業登記局第5127號及第5128號房地產因合併後所形成的土地，並在拆卸建於其上的建築物後歸還澳門特別行政區，以便納入公產，作為公共街道。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零八年五月八日舉行會議，同意批准有關申請。

九、土地委員會的意見書已於二零零八年五月三十日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零八年五月二十七日的贊同意見書上。

十、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，申請人透過二零零八年七月十一日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

十一、合同第三條款第2款所述經調整後的利用權價金和第六條款所述的溢價金已透過土地委員會已於二零零八年六月四日發出的第57/2008號不定期收入憑單，於二零零八年六月二十日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號52635），其副本存檔於有關案卷內。

fls. 133v do livro B22 e 5 128 a fls. 134 do livro B22, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 4 934G e 2 962 a fls. 99v do livro G8.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau segundo as inscrições n.º 580 a fls. 165v do livro F1 e n.º 581 a fls. 166 do livro F1.

3. O referido terreno encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», na planta n.º 3 198/1990, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 4 de Janeiro de 2008.

4. Pretendendo proceder ao aproveitamento do terreno com a construção de um edifício de 6 pisos, destinado a habitação e comércio, os aludidos contitulares submeteram, em 20 de Agosto de 2007, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual, por despacho do subdirector, de 21 de Novembro de 2007, foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, apresentado em 21 de Janeiro de 2008, os concessionários solicitaram 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.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pelos concessionários, mediante declaração apresentada em 3 de Abril de 2008.

7. De acordo com o alinhamento definido para o local, a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 8 m², a desanexar do terreno resultante da anexação dos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 5 127 e 5 128, logo que demolidos os edifícios neles existentes, reverte para a Região Administrativa Especial de Macau, destinando-se a integrar o seu domínio público, como via pública.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 8 de Maio de 2008, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe de Executivo, de 30 de Maio de 2008, de acordo com o parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 27 de Maio de 2008.

10. 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, conforme declaração apresentada em 11 de Julho de 2008.

11. O preço actualizado do domínio útil referido no n.º 2 da cláusula terceira, bem como a prestação do prémio referida na cláusula sexta do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 20 de Junho de 2008 (receita n.º 52 635), através da guia de receita eventual n.º 57/2008, emitida pela Comissão de Terras, em 4 de Junho de 2008, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

十二、合同第八條款第2款所述的保證金，已透過由永亨銀行股份有限公司於二零零八年七月九日發出的銀行擔保提供。

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，登記面積88.16（捌拾捌點壹陸）平方米，經重新測量後更正為99（玖拾玖）平方米，位於澳門半島媽閣斜巷，其上建有9及11號樓宇，以字母“A”及“B”標示在地圖繪製暨地籍局於二零零八年一月四日發出的第3198/1990號地籍圖中，標示於物業登記局B22冊第133頁背頁第5127號和B22冊第134頁第5128號，及其利用權以乙方名義登錄於第4934G和2962號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積8（捌）平方米，在上述地籍圖中以字母“B”標示的地塊脫離因上項所指房地產合併後所形成的土地，並在拆卸建於其上的樓宇後，將其歸還給甲方，以便納入澳門特別行政區公產，作為公共道路。

2. 批出土地現時的面積為91（玖拾壹）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6（陸）層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

1) 住宅：.....478平方米；

2) 商業：.....79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——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金總金額調整為\$23,860.00（澳門幣貳萬叁仟捌佰陸拾元整）。

2. 當乙方交回同意接受按照經行政長官確認的擬本制訂的本合同條件的聲明書時，須一次性繳清上款訂定經調整後的利用權價金。

3. 每年繳付的地租調整為\$101.00（澳門幣壹佰零壹元整）。

12. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula oitava do contrato foi prestada mediante garantia bancária, emitida em 9 de Julho de 2008 pelo Banco Weng Hang, S.A.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área registral de 88,16 m² (oitenta e oito vírgula dezasseis metros quadrados), rectificada por novas medições para 99 m² (noventa e nove metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 198/1990, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 4 de Janeiro de 2008, situado na península de Macau, na Calçada da Barra, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 9 e 11, descritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 5 127 a fls. 133v do livro B22 e 5 128 a fls. 134 do livro B22, cujo domínio útil se acha inscrito a favor dos segundos outorgantes sob os n.ºs 4 934G e 2 962;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mencionada planta cadastral, com a área de 8 m² (oito metros quadrados), a desanexar do terreno resultante da anexação dos prédios identificados na alínea anterior, logo que demolidos os edifícios nelles existentes, e que se destina a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 91 m² (noventa e um 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 6 (seis) pisos.

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

1) Habitação: 478 m²;

2) Comércio: 79 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 e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado globalmente para \$ 23 860,00 (vinte e três mil, oitocentas e sessenta patacas).

2. O preço actualizado do domínio útil estipulado no número anterior é pago integralmente e de uma só vez, aquando do envio da declaração de aceitação das condições do presente contrato, de acordo com a minuta homologada pelo Chefe do Executivo.

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

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》公佈之日起計。

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，乙方不遵守第四條款訂定的利用期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$5,000.00（澳門幣伍仟元整），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之情況，方視為不可抗力。

4. 為著第2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。

第六條款——合同溢價金

當乙方交回同意接受按照經行政長官確認的擬本制訂的本合同條件的聲明書時，須向甲方一次性繳清合同溢價金\$509,537.00（澳門幣伍拾萬玖仟伍佰叁拾柒元整）。

第七條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局的上述地籍圖中以字母“A”及“B”標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

第八條款——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，而承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其有關溢價金方面。

2. 在不妨礙上款最後部分規定的情況下，乙方須以存款、其條款獲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，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時退還。

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 pelos segundos outorgantes e apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento fixado na cláusula quarta, 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.

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 \$ 509 537,00 (quinhentas e nove mil, quinhentas e trinta e sete patacas), integralmente e de uma só vez, aquando do envio da declaração de aceitação das condições do presente contrato, de acordo com a minuta homologada pelo Chefe do Executivo.

Cláusula sétima — Encargos especiais

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes, a desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «B» na referida planta da DSCC, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura aí existentes.

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 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.

第九條款——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土地。

2. 當發生下列任一情況，土地亦會被收回：

- 1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 土地的利用及/或批給用途中斷。

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. 土地收回的宣告產生以下效力：

- 1) 土地的利用權全部或局部被撤銷；
- 2) 全部或局部土地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

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。

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.

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 do 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.

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.

