

第 11/2014 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 11/2014

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規定及條件，修改一幅以長期租借制度批出，面積19平方米，位於澳門半島，其上建有大街141號樓宇，標示於物業登記局第3214號的土地的批給，以興建一幢樓高三層，屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇。

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 de 19 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com o n.º 141 da Rua dos Mercadores, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3 214, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 3 pisos, em regime de propriedade única, destinado a comércio.

二、本批示即時生效。

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零一四年二月五日

5 de Fevereiro de 2014.

運輸工務司司長 劉仕堯

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

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第2739.01號案卷及
土地委員會第40/2013號案卷)

(Processo n.º 2 739.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 40/2013 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——家財有限公司。

A sociedade Rico Família Limitada, como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、家財有限公司，總址設於澳門南灣大馬路409號中國法律大廈4樓B座，登記於商業及動產登記局第42160 (SO) 號，根據以其名義作出的第243142G號登錄，該公司持有一幅面積19平方米，位於澳門半島大街，其上建有141號樓宇，標示於物業登記局B16冊第104頁背頁第3214號的土地的利用權。

1. A sociedade Rico Família Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 409, Edifício dos Serviços Jurídicos da China, 4.º andar B, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 42 160 (SO), é titular do domínio útil do terreno com a área de 19 m², situado na península de Macau, na Rua dos Mercadores, onde se encontra construído o prédio com o n.º 141, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 3 214 a fls. 104v do livro B16, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 243 142G.

二、該土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F42K冊第168頁第13101號。

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 13 101 a fls. 168 do livro F42K.

三、由於承批公司擬重新利用該土地興建一幢樓高三層，屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇，因此，於二零一三年三月二十二日向土地工務運輸局提交一份建築計劃。根據該局副局長於二零一三年五月二十日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno, com a construção de um edifício de 3 pisos, em regime de propriedade única, destinado a comércio, a concessionária submeteu em 22 de Março de 2013, à Direcção de Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, um projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes Serviços, de 20 de Maio de 2013.

四、承批公司於二零一三年六月六日請求根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，批准按照已獲土地工務運輸局視為可予核准的計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

五、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報並製定修改批給的合同擬本。

六、有關土地的面積為 19 平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年九月五日發出的第 6941/2011 號地籍圖中定界。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一三年十月十日舉行會議，同意批准有關申請，而有關意見書已於二零一三年十月三十一日經行政長官的批示確認。

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承批公司。該公司透過於二零一三年十一月二十六日遞交由張志良及周瑞芳，兩人的職業住所均設於澳門南灣大馬路 409 號中國法律大廈 4 樓 B 座，以家財有限公司的行政管理機關成員身分代表該公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於上述聲明書上的確認，該等人士的身分及權力已經第一公證署核實。

九、承批公司已繳付由本批示規範的合同第三條款第 1 款所訂定經調整的利用權價金及第七條款所規定的溢價金，並已提供第八條款第 2 款所訂的保證金。

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 19 (拾玖) 平方米，位於澳門半島，其上建有大街 141 號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年九月五日發出的第 6941/2011 號地籍圖中定界及標示，並標示於物業登記局 B16 冊第 104 頁背頁第 3214 號及其利用權以乙方名義登錄於第 243142G 號的土地的批給。

2. 鑒於是次修改，上款所述土地的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單一所有權制度，樓高 3 (叁) 層，建築面積 68 平方米，作商業用途的樓宇。

2. 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。

4. Por requerimento apresentado em 6 de Junho de 2013, a concessionária veio solicitar autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto considerado passível de aprovação pela 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. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão.

6. O terreno em apreço, com a área de 19 m², encontra-se demarcado na planta n.º 6 941/2011, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 5 de Setembro de 2013.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 10 de Outubro de 2013, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 31 de Outubro de 2013.

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 concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 26 de Novembro de 2013, assinada por Cheong Chi Leong e Chow Sui Fong Vicky, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 409, Edifício dos Serviços Jurídicos da China, 4.º B, na qualidade de administradores e em representação da sociedade «Rico Família Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A concessionária pagou o preço actualizado do domínio útil e o prémio, bem como prestou a caução estipulados, respectivamente, no n.º 1 da cláusula terceira, na cláusula sétima e no n.º 2 da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 19 m² (dezanove metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 141 da Rua dos Mercadores, demarcado e assinalado na planta n.º 6 941/2011, emitida pela DSCC, em 5 de Setembro de 2013, descrito na CRP sob o n.º 3 214 a fls. 104v do livro B16 e cujo domínio útil se acha inscrito sob o n.º 243 142G a favor do segundo outorgante.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno referido no número anterior 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 única, compreendendo 3 (três) pisos, afectado à finalidade comercial, com a área bruta de construção de 68 m².

2. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventuais rectificações, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為\$8,160.00（澳門幣捌仟壹佰陸拾元整）。
2. 當乙方根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時，須一次性全數繳付上款訂定經調整的利用權價金差額。
3. 每年繳付的地租調整為\$101.00（澳門幣壹佰零壹元整）。
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》公佈之日起計。
2. 上款所述的期限包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。
3. 乙方應依照下列期限遞交工程計劃及開始施工：
 - 1) 由第1款所指的批示公佈之日起計30（叁拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電和其他專業計劃）；
 - 2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；
 - 3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，開始施工。
 4. 為遵守上款所指期限的效力，計劃須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

第五條款——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於二零一三年九月五日發出的第6941/2011號地籍圖中定界及標示的土地，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

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，乙方不遵守第四條款所訂的任一期限，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。

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 8 160,00 (oito mil, cento e sessenta patacas).
2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado 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 \$ 101,00 (cento e uma 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 data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.
2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.
3. Relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, o segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:
 - 1) 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);
 - 2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença da obra;
 - 3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença da obra, para o início da obra.
4. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

Cláusula quinta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno demarcado e assinalado na planta n.º 6 941/2011, emitida pela DSCC, em 5 de Setembro de 2013, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — Multa

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quarta, o segundo outorgante fica sujeito a multa que pode ir 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. 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。

第七條款——合同溢價金

基於本次批給合同修改，當乙方按照七月五日第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，須向甲方繳付金額為\$506,340.00（澳門幣伍拾萬陸仟叁佰肆拾元整）的合同溢價金。

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銀行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，在發出使用准照或許可轉讓批給所衍生的權利時退還。

第九條款——使用准照

使用准照僅在履行第五條款訂定的義務，以及清繳倘有的罰款後，方予發出。

第十條款——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。

第十一條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告收回土地。

2. 倘發生下列任一事實時，土地亦會被收回：

- 1) 第六條款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 未經同意而中斷土地的利用。

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。

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

Por força da presente revisão do contrato de concessão, o segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 506 340,00 (quinhentas e seis mil, trezentas e quarenta 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.

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 bancária 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 — Licença de utilização

A licença de utilização apenas é emitida após o cumprimento das obrigações previstas na cláusula quinta e o pagamento de multa, se houver.

Cláusula décima — 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 primeira — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução 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 sexta;
- 2) Interrupção, não consentida, do aproveitamento do terreno.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

4. 土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 土地的利用權消滅；

2) 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。

第十二條款——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生的任何爭訟的法院。

第十三條款——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。

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

1) Extinção do domínio útil do terreno;

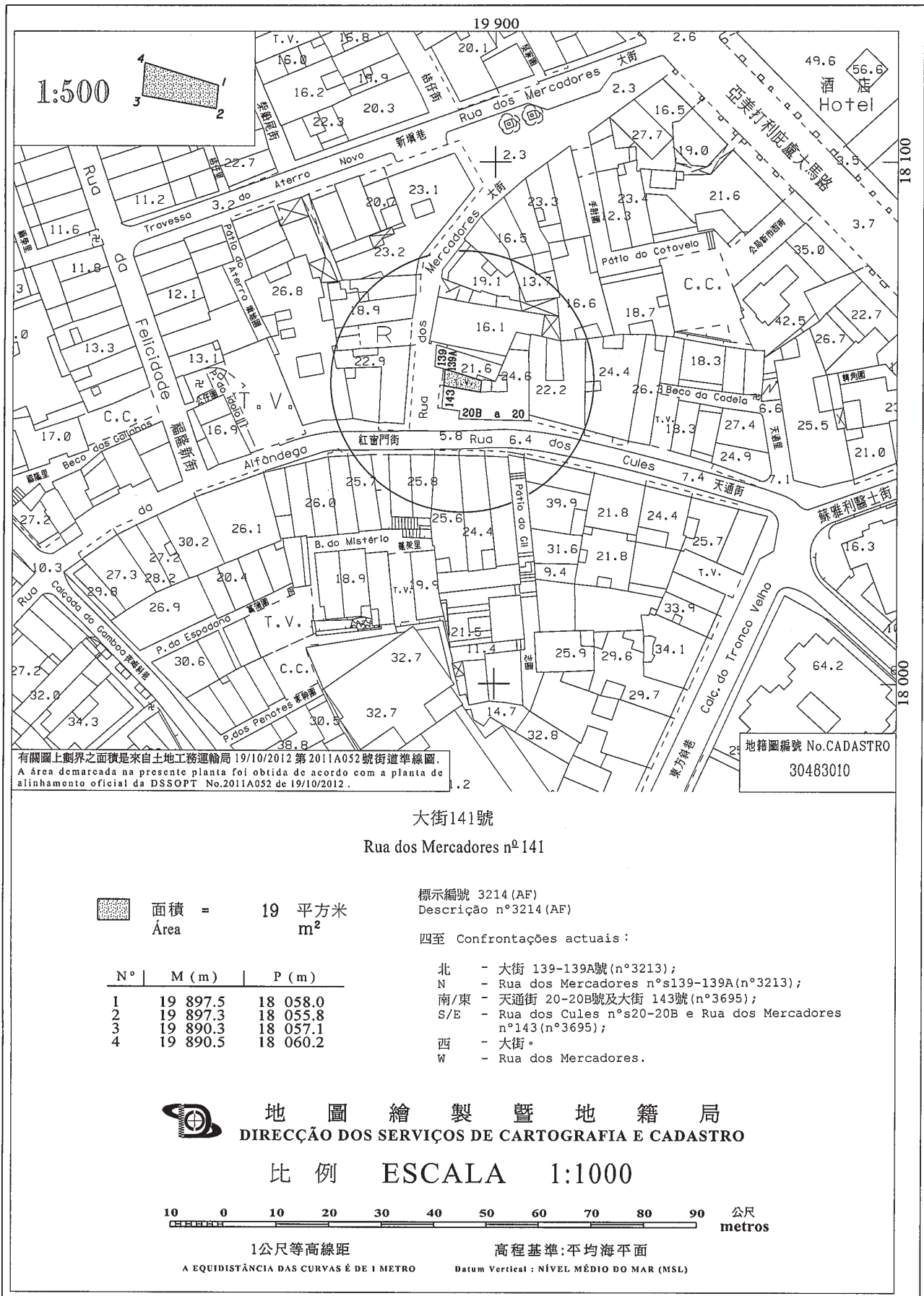
2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima segunda – Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula décima terceira – 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.



批示編號 11/ 運輸工務司 /2014
 Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 101/2013 於 10/10/2013
 Parecer da C.T. no. de

6941/2011 於 05/09/2013
 de

二零一四年二月六日於運輸工務司司長辦公室

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 6 de Fevereiro de 2014. — O Chefe do Gabinete, Wong Chan Tong.

辦公室主任 黃振東