

Despacho n.º 76/SATOP/98

Respeitante ao pedido, feito pela Alfaiaataria Chi Leong, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 70 (setenta) metros quadrados, sito em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 80 (Processo n.º 1 496.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 10/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade comercial denominada Alfaiaataria Chi Leong, Limitada, com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 80 (antigo n.º 2H), rés-do-chão, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau (CRCA) sob o n.º 4 920 a fls. 162 v. do livro C-12, é titular do domínio útil do terreno onde se encontra construído esse prédio (n.º 80), com a área de 70 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 10 299 a fls. 185 v. do livro B-27 e inscrito a seu favor sob o n.º 2 958 a fls. 97 v. do livro G-8.

O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território segundo a inscrição n.º 1 800 a fls. 94 do livro F-3.

2. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço, submeteu a requerente, através do seu representante legal, Kwok Man Chun, à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de obra, o qual foi considerado passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento.

3. Atendendo a que a parcela de terreno em questão se insere no conjunto classificado da Avenida de Almeida Ribeiro, foi ainda o mencionado projecto e sequente alteração submetidos à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM), o qual emitiu pareceres favoráveis, homologados pelo Ex.^{ma} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, por despachos de 12 de Agosto de 1994 e 22 de Novembro de 1996.

4. Nesse sentido, em requerimento datado de 21 de Maio de 1997, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a requerente veio reiterar o pedido de autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno, em conformidade com os projectos de obra e de alteração apresentados na DSSOPT.

5. Nestas circunstâncias, o Departamento de Gestão de Solos desta Direcção de Serviços elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, tendo em consideração no cálculo do prémio respectivo que as condicionantes impostas pela legislação de defesa do património cultural, monumental, arquitectónico e paisagístico limitam o reaproveitamento do terreno, reduzindo a mais-valia do seu titular e, em contrapartida, permitem atingir o desiderato legal de protecção e conservação do património.

6. Após a aceitação, em 19 de Janeiro de 1998, da minuta de contrato pela requerente, o processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Fevereiro de 1998, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

7. O terreno encontra-se demarcado e assinalado na planta cartográfica n.º 4 546/93, emitida em 19 de Fevereiro de 1998, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

批示 第 76/SATOP/98 號

關於 Alfaiaataria Chi Leong, Limitada 申請修改以長期租借方式批出的一幅位於澳門亞美打利底盧大馬路（新馬路）80號，面積70平方米土地的批給合同。（土地工務運輸司第1496.1號案卷及土地委員會第10/98號案卷）

鑑於：

1. 總址位於澳門亞美打利底盧大馬路（新馬路）80號地下（從前為2H），在澳門商業及汽車登記局C12冊第162頁背頁第4920號註冊的“Alfaiaataria Chi Leong, Limitada”公司為一幅面積70平方米、其上建有該樓宇（80號）的土地的使用權人，該土地在澳門物業登記局B27冊第185頁背頁第10299號說明，並以其名義登載於G8冊第97頁背頁第2958號。

根據F3冊第94頁第1800號的載錄，土地的所有權應是本地區。

2. Kwok Man Chun 透過其法定代表呈交土地工務運輸司審議的工程方案申請再利用上述土地，該方案在土地區政府同意有關再利用的條件後被視作可獲通過。

3. 鑑於上指土地納入亞美打利底盧大馬路（新馬路）的一系列保護區，故將上述方案和修改方案呈交澳門文化司署審議，該司對此發出贊同意見書，同時亦得到傳播、旅遊暨文化政務司一九九四年八月十二日和一九九六年十一月二十二日的批示確認。

4. 基此，透過一九九七年五月二十一日呈交予總督的聲請，申請人按照遞交予土地工務運輸司的工程方案和修改方案重新申請准許變更上述土地的再利用。

5. 這樣，土地工務運輸司土地管理廳制定修改批給的合同草稿，在計算溢價金時已考慮到由有關文化遺產、名勝、建築物和景觀保護法例對土地再利用的限制，而降低有關的剩餘價值，同時在回報方面，亦達到保護和保存遺產的要求。

6. 在一九九八年一月十九日申請人同意合同草稿後，案卷按一般程序送交土地委員會，委員會在一九九八年二月十九日舉行會議，不反對准許申請。

7. 土地在地圖繪製暨地籍司於一九九八年二月十九日發出的第4546/93號地籍圖中界定和標示。

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 de revisão da concessão foram notificadas à sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 2 de Junho de 1998, subscrita por Kwok Man Chun, viúvo, natural de Kwangtung, China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua do Tap Seac, n.º 41, rés-do-chão, na qualidade de gerente-geral, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A requerente prestou em 3 de Junho de 1998, por meio de depósito, a caução no valor de 50 000,00 (cinquenta mil) patacas, referida no n.º 2 da cláusula sétima do contrato anexo ao presente despacho e do qual faz parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Alfaiataria Chi Leong, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno assinalado na planta n.º 4 546/93, emitida em 19 de Fevereiro de 1998, pela DSCC, situado em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra construído o prédio n.º 80 (antigo 2H), com a área de 70 m² (setenta metros quadrados).

2. O terreno acima referido encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 10 299 a fls. 185 v. do livro B-27 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 2 958 do livro G-8, sendo de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão 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 4 (quatro) pisos.

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

Comercial: com a área de 107 m²;

Habitacional: com a área de 265 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 para 42 550,00 (quarenta e duas mil, quinhentas e cinquenta) patacas.

8. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，通知申請之公司有關修改批給的條件，透過一九九八年六月二日由總經理 Kwok Man Chun（鰥夫，中國 Kwangtung 出生，中國籍，居於澳門塔石街41號地下）簽署的聲明書，明確表示同意合同條件。根據付同聲明書的確認文件，其身份和權力經澳門第一立契官公署核實。

9. 一九九八年六月三日申請人透過存款方式繳付價值為澳門幣 50,000.00 元的保證金，該保證金在附同本批示，並為組成部份的合同第七條第二款註明。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聯絡聲明附件二第二章的規定；

根據7月5日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准提要所述的申請。該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與 Alfaiataria Chi Leong, Limitada（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行：

第一條

合同標的

1. 本合同標的為修改以長期租借方式批出的一幅位於澳門亞美打利底盧大馬路（新馬路）、其上建有第80號樓宇、面積70平方米土地的批給合同，該土地在地圖繪製暨地籍司於1998年2月19日發出的第4546/93號地籍圖上標示。

2. 上述土地在澳門物業登記局B-27冊第185頁背頁第10299號說明並以乙方名義在G-8冊第2958號登記。該幅土地以下簡稱土地，其批給轉由本合同條款規範。

第二條

土地使用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層物業制度的四層高樓宇。

2. 上款所指樓宇作下列用途：

商業：面積107平方米；

住宅：面積265平方米，

3. 上款所述面積在為發出有關使用准照作實地檢查時可作修改。

第三條

使用權價格及地租

1. 土地的使用權價格調整為澳門幣42,550.00元。

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada no número anterior, deve ser pago no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual a pagar é actualizado para 106,00 (cento e seis) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.^a o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

6. 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. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão da obra, a segunda outorgante fica sujeita a multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. 上款規定調整後的使用權價格差額，應在核准本合同的批示在《政府公報》公布日起計一個月內繳付。

3. 每年地租調整為澳門幣 106.00 元。

4. 不遵守本條第二款規定的限期繳付土地使用權價格的差額，將導致本合同無效。

5. 本合同的無效由總督按照土地委員會的建議以批示宣告，無須其它手續，但批示須在《政府公報》公布。

6. 不按時繳付地租，將根據稅務執行程序命令強制徵收有關款項。

第四條

使用期限

1. 土地的使用期限為24個月，由核准本合同的批示在《政府公報》公布日起計。

2. 不妨礙上款的規定，乙方應按照下列期限遞交方案和動工：

a) 由核准工程草案通知日起計90日內擬定和遞交工程方案（地基、結構、供水、排污、供電和特別設施）；

b) 由工程方案獲核准的通知日起計45日內開始施工。

3. 為遵守上款所指期限的效力，各個方案的組成須完整及適當地備齊其它資料，方視為確實完成遞交。

4. 為計算本條第一款所指期限的效力，有權限機關應遵守審議第二款所指方案的期限為60日。

5. 如有權限機關不在上款規定期限內批覆，則乙方可在向土地工務運輸司作書面通知30日後，開始方案所定工程，但方案須受都市建築總章程或其它適用規定約束，並須受該章程的所有罰則約束，但有關無准照的規定則不在此限。

第五條

罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受的特別原因外，乙方不遵守第四條所訂有關遞交任何一項工程計劃、工程開展及完成的期限，延遲不超過60日者處以罰款每日可達澳門幣 5,000.00 元；延遲超過60日，但在120日以內者，則罰款加倍。

2. A segunda outorgante fica exonerada 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 desta cláusula, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 262 770,00 (duzentas e sessenta e duas mil, setecentas e setenta) patacas, no prazo de 1 (um) mês a contar da data da 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, designadamente da relativa ao prémio.

2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior a segunda 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 autorização do pedido para transmitir os direitos resultantes da concessão.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 — Licenças de obra

As licenças de obra de fundações e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante pagou a totalidade do prémio fixado na cláusula sexta.

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:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

2. 遇有不可抗力或其產生被證實為不受控制的其它重要情況，則免除乙方承擔上款所指責任。

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況視為不可抗力。

4. 為著本條第二款規定的效力，乙方必須盡快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第六條

合同溢價金

乙方應在核准本合同的批示在《政府公報》公布日起一個月內，繳付合同溢價金澳門幣 262,770.00 元。

第七條

轉讓

1. 如土地未完全被使用，而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先得到甲方許可，而承讓人亦須受本合同條件的修改，尤其是溢價金方面的約束。

2. 不妨礙上款最後部份的規定，為確保履行所訂之義務，乙方須透過甲方接受的存款、銀行擔保或擔保保險方式繳付保證金澳門幣 50,000.00 元，有關金額將在應申請人要求發出使用准照或准許將來自批給的權利轉讓時發還。

第八條

監督

在批出土地的使用期間，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，並向代表提供協助和工具，使其有效執行任務。

第九條

使用准照

只有呈交乙方已全數繳付第六條訂定的溢價金的證明後，方可發給使用准照及 / 或建築工程准照。

第十條

土地的退還

1. 如未經批准而更改土地使用或批給用途，甲方可宣告收回全部或部份土地。

2. 如發生下列任一事實，應將土地退還：

a) 第五條規定的加重罰款期限屆滿；

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

3. A devolução do terreno será declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

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

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo a segunda 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 de Competência Genérica 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 31 de Julho de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

b) 土地使用及 / 或批給用途中斷；

c) 不履行第六條訂定的義務。

3. 土地的退還由總督以批示宣告，並須在《政府公報》刊登。

4. 土地退還的宣告產生下列效力：

a) 土地的使用權全部或局部終止；

b) 土地連同有關的改善成果全部或局部歸甲方所有，乙方有權收取由甲方所訂定的賠償。

第十一條

有權限法院

澳門普通管轄法院為有權限解決本合同所產生的任何爭議的法院。

第十二條

適用法例

如有遺漏，本合同受 7 月 5 日第 6/80/M 號法律及其它適用法例規範。

一九九八年七月三十一日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

