

Despacho n.º 77/SATOP/98

批示 第 77/SATOP/98 號

Respeitante ao pedido, feito por Lam Chon Fat, de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, de um terreno com 71m², sito em Macau, no Beco da Rosa, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio (Processo n.º 2 204.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 18/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de Janeiro de 1997, dirigido a S. Ex.ª o Governador, Lam Chon Fat, casado com Tang Sio Mui, no regime de comunhão de adquiridos, de nacionalidade chinesa, residente na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º D, em Macau, requereu a concessão, por arrendamento com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 55,30m², sem número, sito no Beco da Rosa.

2. Fundamentou o pedido no facto de vir desenvolvendo no local, desde 1974, pacífica e publicamente, uma actividade industrial certificada pela Direcção dos Serviços de Economia, podendo vir a adquirir o domínio útil do terreno por via judicial ao abrigo do disposto na Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho.

3. Solicitou, ainda, que a concessão do terreno confinante com a área de 36 m², ocupado por terceiro com uma construção informal, lhe seja concedido para aproveitamento conjunto, uma vez que já negociara a sua desocupação com o ocupante, propondo-se assumir todos os encargos daí decorrentes e apresentou, para o efeito, o respectivo estudo prévio.

4. O terreno em questão não consta do plano de concessão pelo facto de se encontrar ocupado, pacífica e publicamente, há mais de 20 anos, sendo certo que da concessão resultam vantagens para o Território, uma vez que se trata de uma zona turisticamente atractiva pela actividade comercial ali desenvolvida, em especial no que aos conhecidos «antiquários», vulgarmente conhecidos por «tin-tins», diz respeito.

5. Acresce que o aproveitamento conjunto dos dois terrenos contribui para a definição dos alinhamentos naquela zona da cidade e resolve a situação das construções provisórias implantadas no terreno confinante, o que, conhecidas que são as dificuldades que se colocam à Administração quando pretende desocupar terrenos ilegalmente ocupados, resulta também numa vantagem para o Território.

6. Nestas circunstâncias e considerando que o pedido do requerente se enquadra na previsão da alínea a) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 57.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), após audição da Direcção dos Serviços de Economia, Instituto de Habitação de Macau, Conservatória do Registo Predial (CRPM) e Companhia de Electricidade de Macau, CEM — SARL, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato que mereceu a aceitação do requerente.

7. O terreno em questão, com a área global de 71 m², encontra-se assinalado com a letra «A» na planta cadastral n.º 4 451/93, emitida em 13 de Outubro de 1997 pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) e não se encontra descrito na CRPM.

關於 Lam Chon Fat 請求以租賃及免除公開競投方式批給一幅位於澳門玫瑰里，面積71平方米的土地，以用作興建一幢商住樓宇。（土地工務運輸司第2204.1號案卷及土地委員會第18/98號案卷）

鑑於：

1. 透過一九九七年一月向總督所呈交的聲請，Lam Chon Fat（與 Tang Sio Mui 以婚後所得共產制結婚，中國籍，現居於澳門高地烏街29號6字樓D）請求以租賃及免除公開競投方式批給一幅位於玫瑰里無門牌，面積55.3平方米的土地。

2. 該申請是基於該地區自一九七四年以來一直和平及公開地在該地上從事由經濟司證明的工業活動，因此可根據七月四日第2/94/M 號法律的規定以司法途徑取得土地的使用權。

3. 同時申請批給一幅面積36平方米、被第三者之非正式建築物佔用的毗鄰土地，以作為共同利用，由於已和該佔用者進行磋商，故提出承擔一切之負擔，並因此而提交一份事先研究報告。

4. 有關土地並不在批地計劃中，因其已被和平及公開地佔用二十年以上，而可確定的是進行批給可為本地區帶來有利因素，因為該區一直以來憑其商業活動，特別是人所共知的“古董”，即“收買物品”而成為旅遊勝地。

5. 此外，共同利用兩幅土地方便了該區街道準線的訂定，同時亦解決了行政當局在騰空非法佔用毗鄰土地上建有臨時建築物的問題，並為本地區帶來益處。

6. 這樣，考慮到申請人的申請，以及按照七月五日第6/80/M 號法例第五十七條第一款 a) 項和第二款的規定，在聽取經濟司、澳門房屋司、物業登記局和澳門電力公司的意見後，土地工務運輸司土地管理廳計算了本地區獲得的回報和制定合同草稿，並獲得申請人的同意。

7. 面積為71平方米的土地在地圖繪製暨地籍司在一九九七年十月十三日發出的第4451/93 號地籍圖中以“A”字母標示，但在物業登記局沒有說明。

8. O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Abril de 1998, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 30 de Junho de 1998.

10. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 6 de Julho de 1998, conforme conhecimento n.º 6769/26125, que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e 57.º, n.º 1, alínea a), e n.º 2, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Lam Chon Fat, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, a favor do segundo outorgante, do terreno sito em Macau, no Beco da Rosa, s/n (numeração local n.º 19), com a área de 71 m² (setenta e um metros quadrados) e com o valor atribuído de 475 115,00 (quatrocentas e setenta e cinco mil, cento e quinze) patacas, assinado pela letra «A» na planta n.º 4 451/93, emitida em 13 de Outubro de 1997 pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão se rege pelas cláusulas deste contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 (cinco) pisos.

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

Habitação: com a área de 275 m²;

Comércio: com a área de 59 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

8. 案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九八年四月十六日舉行會議，不反對准許申請。

9. 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，通知申請人有關批給的條件，透過一九九八年六月三十日的聲明書，申請人明確表示同意有關條件。

10. 根據存檔於土地委員會案卷的收據憑單第 6769/26125 號，物業轉移稅已於一九九八年七月六日在澳門公鈔局收納處交付。

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；

根據七月五日第 6/80/M 號法律第二十九條第一款 c) 項、第四十九條及第五十七條第一款 a) 項和第二款的規定，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 Lam Chon Fat（以下簡稱乙方）及簽訂的合同來進行：

第一條

合同標的

本合同的標的是以租賃及免除公開競投方式，並以金額澳門幣 475,115.00 元批給乙方一幅位於澳門玫瑰里 19 號無號數，面積 71 平方米的土地，該土地在地圖繪製暨地籍司於 1997 年 10 月 13 日發出並為本合同組成部份的第 4451/93 號圖則中以“A”字母標示，以下簡稱土地，其批給受本合同條款約束。

第二條

租賃期限

1. 租賃有效期為 25 年，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

2. 按適用法例，上款所定之租賃期可繼續續期至 2049 年 12 月 19 日。

第三條

土地的利用及用途

1. 該土地用作興建一幢屬分層物業制度的 5 層高的樓宇。

2. 上款所指樓宇用途如下：

住宅：面積 275 平方米；

商業：面積 59 平方米。

第四條

租金

1. 按照 3 月 21 日第 50/81/M 號訓令，乙方繳付年租如下：

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 568,00 (quinhentas e sessenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 1 454,00 (mil quatrocentas e cinquenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

275 m² x \$ 4,00/m² \$ 1 100,00;

ii) Área bruta para comércio:

59 m² x \$ 6,00/m² \$ 354,00.

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 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 e instalações especiais);

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

3. 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos 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, o segundo outorgante pode dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que

a) 土地利用工程進行期間以每平方米澳門幣 8.00 元計算，總額為澳門幣 568.00 元；

b) 土地利用工程完成後繳付總數澳門幣 1,454.00，按下列分類計算：

i) 住宅建築面積：

275 平方米 x \$4.00/平方米 \$1,100.00

ii) 商業建築面積：

59 平方米 x \$6.00/平方米 \$354.00

2. 上款所指面積在主管機關為發出使用准照所作的實地調查時可作修改，而總租金亦隨之修改。

3. 由賦予本合同的批示在《政府公報》公布日起計，租金每五年調整一次，但不防礙在本合同生效期間公佈適用法例時所訂新租金的即時實施。

第五條

利用期限

1. 該土地的總利用期限為 24 個月，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

2. 不妨礙上款的規定，乙方應遵守下列遞交方案的期限：

a) 由上款所指批示在《政府公報》公布日起計 60 日內應草擬及遞交工程方案（建築方案）；

b) 由工程方案獲批准通知日起計 90 日內草擬及遞交工程方案（地基、結構、供水、排污、供電和特別設施）；

c) 由工程方案獲批准通知日起計 45 日內開始施工；

3. 為遵守上款所指期限之效力，方案須完整及適當地連同其他資料組成後方視為實質完成遞交。

4. 為計算本條第 1 款所指期限的效力，主管機關應遵守審議第 2 款所指方案的期限為 60 日。

5. 如主管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，但方案受都市建築總章程或其他適用規定約束，並受上述章程罰則約束，但

se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU), ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação e a remoção de todas as construções e materiais porventura existentes nas parcelas de terreno assinaladas pelas letras «A» e «B» na planta anexa ao presente contrato, destinando-se a parcela «B» a ser integrada no domínio público do Território, conforme previsto na Planta de Alinhamento Oficial n.º 97A016, de 8 de Setembro de 1997.

Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito 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, 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 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 475 115,00 (quatrocentas e setenta e cinco mil, cento e quinze) patacas, no prazo de 1 (um) mês, contado da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de 568,00 (quinhentas e sessenta e oito) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima — Licença de obra

A licença de obra só será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula oitava se encontra liquidado na sua totalidade.

有關無執照之規定不在此限。即使未有工程草案的有關決定，乙方亦應遞交工程方案。

第六條

特別負擔

乙方獨力承擔的特別負擔為騰空本合同附件地籍圖中以“A”、“B”的土地及移走土地上所有建築物及物料，但按照97年9月8日的道路準線圖所載，“B”部份將撥歸本地區公產。

第七條

罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受之原因外，乙方不遵守上條所訂有關遞交任何方案、工程開展及完成期限，逾期不超過60日者，處以罰款最高每日澳門幣5,000元，逾期60日至120日者，則罰款加倍。

2. 遇不可抗力或產生被證實為不受控制之其他重要情況，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之情況視為不可抗力。

4. 為本條第2款規定之效力，乙方必須盡快將上述事實之發生情況以書面通知甲方。

第八條

合同溢價金

乙方應在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計1個月內繳交合同溢價金澳門幣475,115.00元予甲方。

第九條

保證金

1. 按照7月5日第6/80/M號法律第126條之規定，乙方需以存款或甲方接受的銀行擔保方式繳付保證金澳門幣568.00元。

2. 上款所指保證金金額應隨有關年租調整。

第十條

工程准照

工程准照祇有在遞交第八條所訂的溢價金已全數繳清的證明後方可發出。

Cláusula décima primeira — 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e oitava.

第十一條

轉讓

1. 如土地未完全被使用，將本批給所帶來之情況轉讓，需事先得到甲方許可，但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. 為保證建設所需的融資，乙方可按照 12 月 26 日第 51/83/M 號法令第 2 條規定，將現時批出土地的租賃權向總行或分行設於本地區的信貸機構作自願性抵押。

第十二條

監督

在批出土地利用期間，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，並向代表提供協助和工具，使其有效執行任務。

第十三條

失效

1. 在下列情況，本合同即失效；

a) 第七條規定的加重罰款期限屆滿；

b) 土地利用未完成時未經同意修改批給用途；

c) 土地的利用中斷超過 90 日，但有適當解釋且為甲方接受之特殊原因除外。

2. 本合同之失效由總督以批示宣告，並須在《政府公報》公布。

3. 本合同之失效將使土地連同所有改善成果歸屬甲方所有，乙方無權接受任何賠償。

第十四條

解除

1. 發生下列任一事實時，本合同可被解除：

a) 不準時繳交租金；

b) 土地利用已完成，未經同意修改土地的利用及/或批給用途；

c) 違反第十一條之規定，將批給所帶來之情況移轉；

d) 不履行第六及八條所訂義務。

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

2. 本合同之解除由總督以批示宣告，並須在《政府公報》公布。

Cláusula décima quinta — Foro competente

第十五條

有權限法院

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

澳門普通管轄法院為有權限解決本合同所產生任何爭議之法院。

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

第十六條

適用法例

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

如有遺漏，本合同應受7月5日第6/80/M號法律和其他適用法例約束。

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*.

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

