

Despacho n.º 79/SATOP/98

批示 第79/SATOP/98號

Respeitante à venda do terreno com a área de 85 m², sito na ilha da Taipa, na zona de aterro de Pai Kok, designado por lote 4 (Processo n.º 1 440.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 60/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Ng Lee Fan, natural de Guangdong, República Popular da China, casado com Cheung Suet Fong, natural de Hong Kong, no regime de comunhão de adquiridos, ambos de nacionalidade chinesa, residentes em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 763, 15.º andar, «A», edifício Luen Pong, são proprietários do terreno com a área de 53 m², onde se encontra implantado o prédio n.º 11 do Pátio do Carpinteiro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 3 762 a fls. 254 v. do livro B-18 e inscrito a seu favor sob o n.º 113 959 a fls. 8 v. do livro G-128.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento deste terreno, em 1993, Ng Lee Fan foi informado que o mesmo não apresentava viabilidade de construção devido ao alinhamento definido para o local na sequência do Plano de Intervenção Urbanística da Avenida de Almeida Ribeiro, que prevê a sua integração no domínio público.

3. Seguiu-se, então, um período negocial entre a Administração e o referido proprietário, no decurso do qual o mesmo requereu a troca do seu terreno por outros do Território que, após estudo e análise, se verificou não terem viabilidade de construção.

4. Entretanto, o Departamento de Planeamento Urbano da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) elaborou um estudo de loteamento para a zona de aterro de Pai Kok, na ilha da Taipa, no qual foram reservados alguns lotes para resolução de situações pendentes.

5. Assim, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT analisou a possibilidade de compensar os requerentes através da cedência de um daqueles lotes com a área de 85 m², tendo esta proposta merecido a concordância do então Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas (SATOP) e aceitação daqueles.

6. Nestas circunstâncias e após instrução do processo com todos os documentos necessários, o referido Departamento procedeu ao cálculo do valor dos terrenos e elaborou a minuta de contrato.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 6 de Novembro de 1997, emitiu parecer favorável ao pedido de troca.

8. Todavia, sendo o prédio cedido pelo Território de valor superior ao prédio dos requerentes, têm estes de prestar quantia em dinheiro equivalente à diferença de valor dos prédios em causa.

E sendo esta contraprestação em dinheiro superior ao valor do prédio dos requerentes, a mesma assume a natureza de verdadeiro preço, pelo que o contrato a realizar é de compra e venda.

9. O terreno pertencente aos requerentes encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 519/91,

關於出售一幅位於氹仔 Pai Kok 堆填區4號路段，面積85平方米的土地事宜。（土地工務運輸司第1440.1號案卷及土地委員會第60/97號案卷）

鑑於：

一、Ng Lee Fan，中華人民共和國廣東出生，與 Cheung Suet Fong（香港出生）以婚後共產制結婚，居於澳門南灣大馬路763號 Leun Pong 大廈十五字樓“A”，為一幅面積53平方米、位於木匠圍建有十一號樓宇土地的所有人，該土地在澳門物業登記局B18冊第254頁背頁第3762號說明，並以其名義載於G128冊第8頁背頁第113959號。

二、申請人希望進行再利用該土地，但在一九九三年，Ng Lee Fan 接獲通知鑑於該區訂定街道準線以配合亞美打利庇盧大馬路（新馬路）的城市化工作計劃，且該土地須納入本地區公產內，故沒有可予建築的可行性。

三、此後，行政當局與上述所有人進行了磋商，在磋商階段，申請人要求以其擁有的土地交換本地區的土地，但本地區在研究和分析後，發現沒有可予建築的可行性。

四、此外，土地工務運輸司城市策劃廳就氹仔 Pai Kok 堆填區制定路段研究，當中保留了若干路段以解決類似情況。

五、這樣，土地工務運輸司土地管理廳分析透過讓予一幅面積85平方米地段作為對申請人補償的可行性，有關建議獲得運輸暨工務政務司和申請人的同意。

六、基此，在齊集組成案卷所需的文件後，土地管理廳計算了土地的價值和制定合同草稿。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，委員會在一九九七年十一月六日舉行會議，對交換的申請發出贊同意見書。

八、然而，鑑於本地區批給土地的價值較申請人土地的價值為高，故申請人需繳付等同上述土地價值之差額。同時鑑於此金錢義務較申請人之土地價格為高，而即將進行的是買賣合約，故該義務具備真正的價值性質。

九、屬申請人所有的土地在地圖繪製暨地籍司於一九九八年六月十九日發出的第3519/91號地籍圖中以“A”和“B”字母界定和標示，本地區的土地則沒有在澳門物業登記局說明，其在地

emitida em 19 de Junho de 1998, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), e o terreno do Território, que não está descrito na CRPM, encontra-se demarcado na planta n.º 5 346/96, emitida em 19 de Junho de 1998 pela DSCC.

10. As condições da presente venda foram notificadas a Ng Lee Fan e cônjuge, e por estes expressamente aceites mediante declaração datada de 26 de Junho de 1998.

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 76.º e 77.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorizo a venda do terreno identificado em epígrafe, devendo o contrato respectivo ser titulado por escritura pública a celebrar no Notariado Privativo da Direcção dos Serviços de Finanças, pelo representante do território de Macau, como primeiro outorgante, e por Ng Lee Fan e Cheung Suet Fong, como segundos outorgantes, nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Pelo presente contrato o primeiro outorgante vende, com dispensa de concurso público, em regime de propriedade plena, aos segundos outorgantes que aceitam, o terreno situado na Zona de Aterro de Pai Kok, na ilha da Taipa, designado por lote 4, com a área de 85 m² (oitenta e cinco metros quadrados) e com o valor atribuído de 422 751,00 (quatrocentas e vinte e duas mil, setecentas e cinquenta e uma) patacas, não descrito na CRPM, demarcado na planta n.º 5 346/96, emitida pela DSCC, em 19 de Junho de 1998, anexa ao presente contrato e do qual faz parte integrante.

Cláusula segunda — Preço de venda e condições de pagamento

O preço de venda do terreno identificado na cláusula anterior é de 422 751,00 (quatrocentas e vinte e duas mil, setecentas e cinquenta e uma) patacas, que é pago da forma seguinte:

a) 241 553,00 (duzentas e quarenta e uma mil, quinhentas e cinquenta e três) patacas em numerário, integralmente e de uma só vez;

b) O diferencial, no montante de 181 198,00 (cento e oitenta e uma mil, cento e noventa e oito) patacas, é pago em espécie, mediante a entrega, livre de quaisquer ónus ou encargos, do prédio n.º 11 do Pátio do Carpinteiro, com a área de 53 m² (cinquenta e três metros quadrados), descrito na CRPM sob o n.º 3 762 do livro B-18 e inscrito, em regime de propriedade plena, a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 113 959 do livro G-128, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 519/91, emitida pela DSCC em 19 de Junho de 1998, anexa ao presente contrato e do qual faz parte integrante.

Cláusula terceira — Regime de venda

A venda é resolúvel se, decorridos 3 (três) anos sobre a data da celebração da escritura, o segundo outorgante não fizer prova do aproveitamento do terreno adquirido.

圖繪製暨地籍司於一九九八年六月十九日發出的第5346/96號地籍圖中界定。

十、通知 Ng Lee Fan 及其配偶有關本出售的條件，透過一九九八年六月二十六日的聲明書，他們明確表示同意有關條件。

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號法律第七十六條和第七十七條的規定，批准提要所述的申請，但有關合同須受在財政司專責公証處簽訂的公證契約所約束。該申請是根據澳門地區(以下簡稱甲方)與 Ng Lee Fan 和 Cheung Suet Fong (以下簡稱乙方)簽訂的合同來進行：

第一條

合同標的

透過本合同，甲方以免除公開競投方式及完全所有權制度售予一幅乙方接受的位於氹仔 Pai Kok 堆填區4號路段、面積85平方米、價值澳門幣422,751.00元的土地，該土地沒有在澳門物業登記局說明，其在地圖繪製暨地籍司在一九九八年六月十九日發出的並付同本合同成為合同的組成部份的第5346/96號地籍圖中界定。

第二條

出售價格和繳付條件

上款所指的售價為澳門幣422,751.00元，其繳付方式如下：

- a) 以一次過及全數方式繳付澳門幣241,553.00元；
- b) 差額澳門幣181,198.00元將以透過交還一幅位於木匠圍第11號樓宇、面積53平方米，在澳門物業登記局B18冊第3762號說明、以乙方名義按完全所有權制度載於G128冊第113959號、在地圖繪製暨地籍司於一九九八年六月十九日發出的並付同本合同成為組成部份的第3519/91號地籍圖中以“A”和“B”字母標示的無任何設定負擔或負擔的土地方式繳付。

第三條

出售的制度

倘從簽立買賣合同起計三年後，乙方仍不能提出曾利用已取得土地的證據，有關的出售便解除。

Cláusula quarta — 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 quinta — 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*.

第四條

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任何爭議的法院。

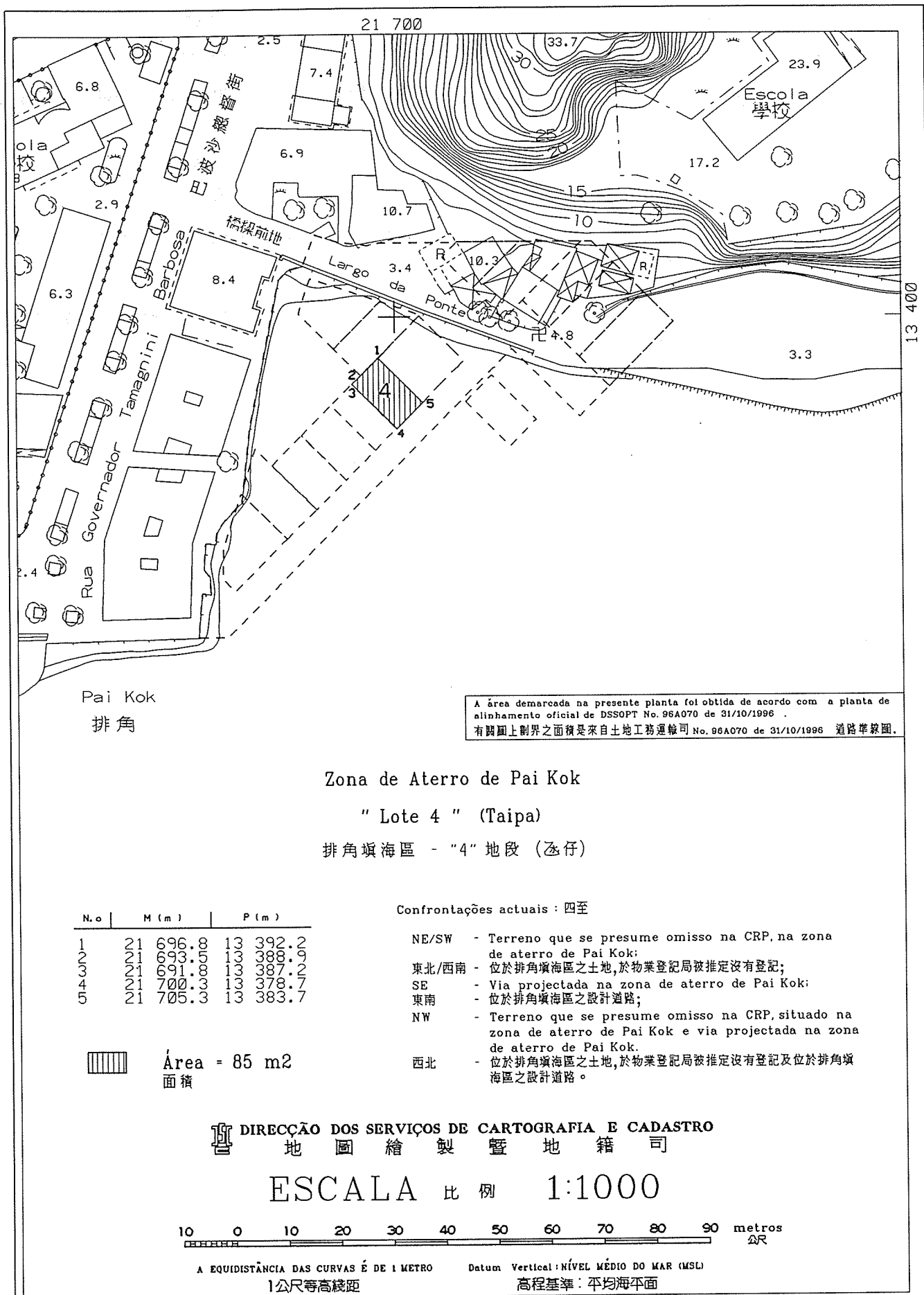
第五條

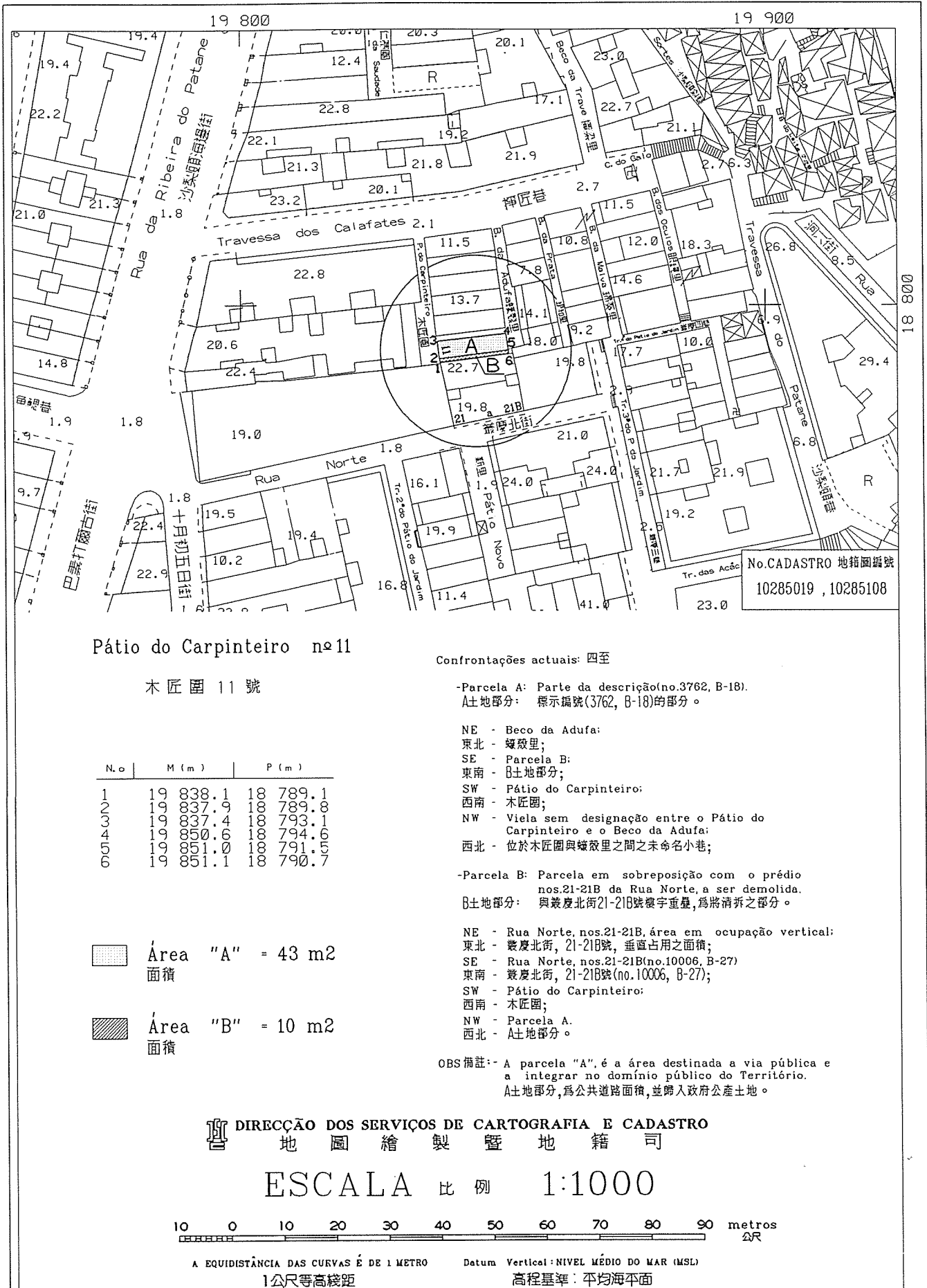
適用法例

如有遺漏，本合同以7月5日第6/80/M號法律及其他適用法例規範。

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





Despacho n.º 79/SATOP/98

批示編號

Parecer da C.T. no. 116/97 de 06/11/97

土地委員會意見書編號

3519/91 de 19/06/98