

Despacho n.º 115/SATOP/98

批示第 115/SATOP/98 號

Respeitante ao pedido, feito por Lam Se Tong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 76 m², situado em Macau, na Rua da Erva, onde se encontra construído o prédio n.ºs 44 e 46 (Processo n.º 2 196.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 34/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 22 de Maio de 1997, dirigido ao director da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), Lam Se Tong, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Rua de Entre-Campos, n.º 53, 1.º andar, «G», na qualidade de procurador de sua mãe Vong Lai Chun, viúva, natural de Son Tak, República Popular da China, de nacionalidade chinesa e residente na mesma morada, proprietária do domínio útil do prédio n.ºs 44 e 46 da Rua da Erva, em Macau, veio solicitar a actualização do contrato de enfiteuse e a definição das contrapartidas a receber pelo Território, nomeadamente o prémio pela mudança de aproveitamento ocorrida no terreno relativo àqueles prédios.

2. O pedido tem origem no facto de ter sido construído no referido terreno um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, com 7 pisos, afecto às finalidades habitacional e comercial, objecto de licença de obra n.º 388/95, de 18 de Setembro, e de licença de utilização n.º 89/96, de 4 de Junho, ambas emitidas pela DSSOPT, sem que, porém, tivesse sido suscitada a necessidade de revisão do contrato de aforamento do terreno, como impõe o artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, facto esse que obsta a que a Conservatória do Registo Predial (CRPM) efectue o registo da propriedade horizontal da construção com a consequente impossibilidade de actos translativos da propriedade sobre as fracções autónomas.

3. Em face do pedido, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT reuniu a documentação necessária à instrução do processo, procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas ao Território e elaborou a respectiva minuta de contrato que mereceu a concordância do requerente conforme declaração de 19 de Novembro de 1997.

4. O processo seguiu, então, a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 21 de Maio de 1998, emitiu parecer favorável ao pedido.

5. O terreno em apreço, com a área de 76 m², encontra-se demarcado na planta cadastral n.º 4 899/94, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro em 11 de Agosto de 1997, e está descrito na CRPM sob os n.ºs 9 421 e 9 420 a fls. 196 e 195 v. do livro B-26, e inscrito o domínio útil a favor de Vong Lai Chun sob os n.ºs 38 549 a fls. 83 do livro G-32 e 6 544 a fls. 48 do livro G-42L. O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território sob o n.º 1 581 a fls. 19 v. do livro F-3.

6. 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 revisão do contrato de concessão foram notificadas ao requerente e por ele expressamente aceites, mediante declaração datada de 10 de Setembro de 1998.

7. A caução a que se refere a cláusula quinta do contrato foi prestada por meio da garantia bancária n.º 07/1998/002, do Ban-

關於 Lam Se Tong 申請修改一幅以長期租借方式批出，面積 76 平方米，位於澳門青草街，其上建有第 44 及第 46 號門牌樓宇的土地的批給合同。（土地工務運輸司第 2196.1 號案卷及土地委員會第 34/98 號案卷）。

鑑於：

一、透過一九九七年五月二十二日向土地工務運輸司司長遞交的聲請，Lam Se Tong（已婚，澳門出生，葡籍，居於澳門田畔街 53 號一字樓“G”）以其母 Vong Lai Chun（寡婦，中國順德出生，中國籍，居於上述地址）為澳門青草街其上建有第 44 及 46 號門牌樓宇的土地的使用權擁有人的受權人身份，申請調整永佃權合同及訂定澳門地區所得的回報，尤其是因改變有關土地的利用後的溢價金。

二、申請是由於在有關土地上興建一幢屬分層物業制度的七層高商業及住宅用途的新樓宇。由土地工務運輸司分別於九月十八日及六月四日發出的第 388/95 號工程准照和第 89/96 號使用准照的標的儘管不需按七月五日第 6/80/M 號法律的規定而修改土地的長期租借合同，但實際上將因不能將獨立單位轉移而阻礙澳門物業登記局進行分層物業登記。

三、基於該申請，土地工務運輸司土地管理廳在齊集組成案卷所需的文件後，計算了本地區所得的回報和制定了合同草稿，根據一九九七年十一月十九日的聲明書，合同草稿獲得申請人的同意。

四、案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九八年五月二十一日舉行會議，並對申請發出贊同意見書。

五、上指的一幅面積 76 平方米的土地在地圖繪製暨地籍司於一九九七年八月十一日發出的第 4899/94 號地籍圖中定界，並在澳門物業登記局 B26 冊第 195 頁背頁第 9420 號和第 196 頁第 9421 號說明，其使用權以 Vong Lai Chun 名義登錄於 G32 冊第 83 頁第 38549 號和 G42L 冊第 48 頁第 6544 號，然所有權則以本地區名義登錄於 F3 冊第 19 頁背頁第 1581 號。

六、根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條規定，並為著有關效力，將修改批給合同的條件通知申請人。根據一九九八年九月十日的聲明書，申請人明確同意有關條件。

七、合同第五條所述的保證金已按批給實體接納之方式在中

co da China, Sucursal de Macau, em termos aceites pela entidade concedente.

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, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Vong Lai Chun, no acto representada pelo seu procurador Lam Se Tong, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 76 m² (setenta e seis metros quadrados), descrito na CRPM sob os n.ºs 9 421 e 9 420 a fls. 196 e 195 v. do livro B-26 cujo domínio útil se encontra inscrito a favor da segunda outorgante sob os n.ºs 38 549 a fls. 83 do livro G-32 e 6 544 a fls. 48 do livro G-42L, assinalado na planta anexa n.º 4 899/94, emitida em 11 de Agosto de 1997, pela DSCC, situado em Macau, onde se encontra construído o prédio n.ºs 44 e 46 da Rua da Erva e n.ºs 30-E e 30-F da Rua de Entre-Campos, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. A concessão do terreno passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno destina-se a manter o edifício nele implantado, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: com a área de 515 m²;

Comercial: com a área de 92 m².

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para 26 120,00 (vinte e seis mil, cento e vinte) patacas.

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 data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual 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 — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 516 690,00 (quinhentas e dezasseis mil, seiscentas e noventa) patacas, integralmente e de uma só vez, no prazo de 1 (mês) a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

國銀行澳門分行透過第 07/1998/002 號銀行擔保繳付。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聲明附件 II 第二章的規定；

根據七月五日第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 Lam Se Tong 的授權人 Vong Lai Chun（以下簡稱乙方）簽訂的合同期限和條件來進行：

第一條

合同標的

一、本合同標的為修改一幅以長期租借方式批出，面積76平方米之土地，該土地在澳門物業登記局 B26 冊第 195 頁背頁第 9420 號及 B26 冊第 196 頁第 9421 號說明，其使用權以乙方名義登錄在 G42L 冊第 48 頁第 6544 號及 G32 冊第 83 頁第 38549 號內。土地位於澳門青草街及田畔街 30E 和 30F 號，其上建有第 44 及第 46 號樓宇，其在地圖繪製暨地籍司於一九九七年八月十一日發出的第 4899/94 號地籍圖中標示，以下簡稱土地。

二、土地的批給轉由本合同條款規範。

第二條

土地使用及用途

土地用作保留建於其上的一幢屬分層物業制度的七層高樓宇，用途如下：

住宅：面積為 515 平方米；

商業：面積為 92 平方米。

第三條

使用權價格及地租

一、土地使用權價格調整為澳門幣 26,120.00 元。

二、上款所指使用權價格調整後衍生的差價應在批准本合同的批示在《政府公報》公布日起計一個月內繳付。

三、每年地租調整為澳門幣 101.00 元。

四、根據稅務執行程序，不準時繳付地租將進行強制徵收。

第四條

合同溢價金

由批准本合同的批示在《政府公報》公布日起計一個月內，乙方應一次並全數繳付合同溢價金澳門幣 516,690.00 元給甲方。

Cláusula quinta — Caução

1. A segunda outorgante obriga-se ainda a prestar uma caução, no valor de 542 810,00 (quinhentas e quarenta e duas mil oitocentas e dez) patacas, por meio de depósito, garantia ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante, para garantia do cumprimento das obrigações estabelecidas no n.º 1 da cláusula terceira e na cláusula quarta.

2. A caução referida no número anterior será restituída logo que o prémio e o preço do domínio útil se encontrem pagos na sua totalidade.

Cláusula sexta — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade da concessão ou do aproveitamento do terreno.

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

3. 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 sétima — 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 oitava — 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 6 de Novembro de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

第五條

保證金

一、乙方還須透過甲方接受的存款、銀行擔保或擔保保險繳付保證金澳門幣 542,810.00 元，作為擔保遵守第三條第一款及第四條訂立的責任。

二、上款所指的保證金在溢價金和使用權價格全數清付後可獲退還。

第六條

土地的退還

一、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。

二、土地的退還由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

三、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。

第七條

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。

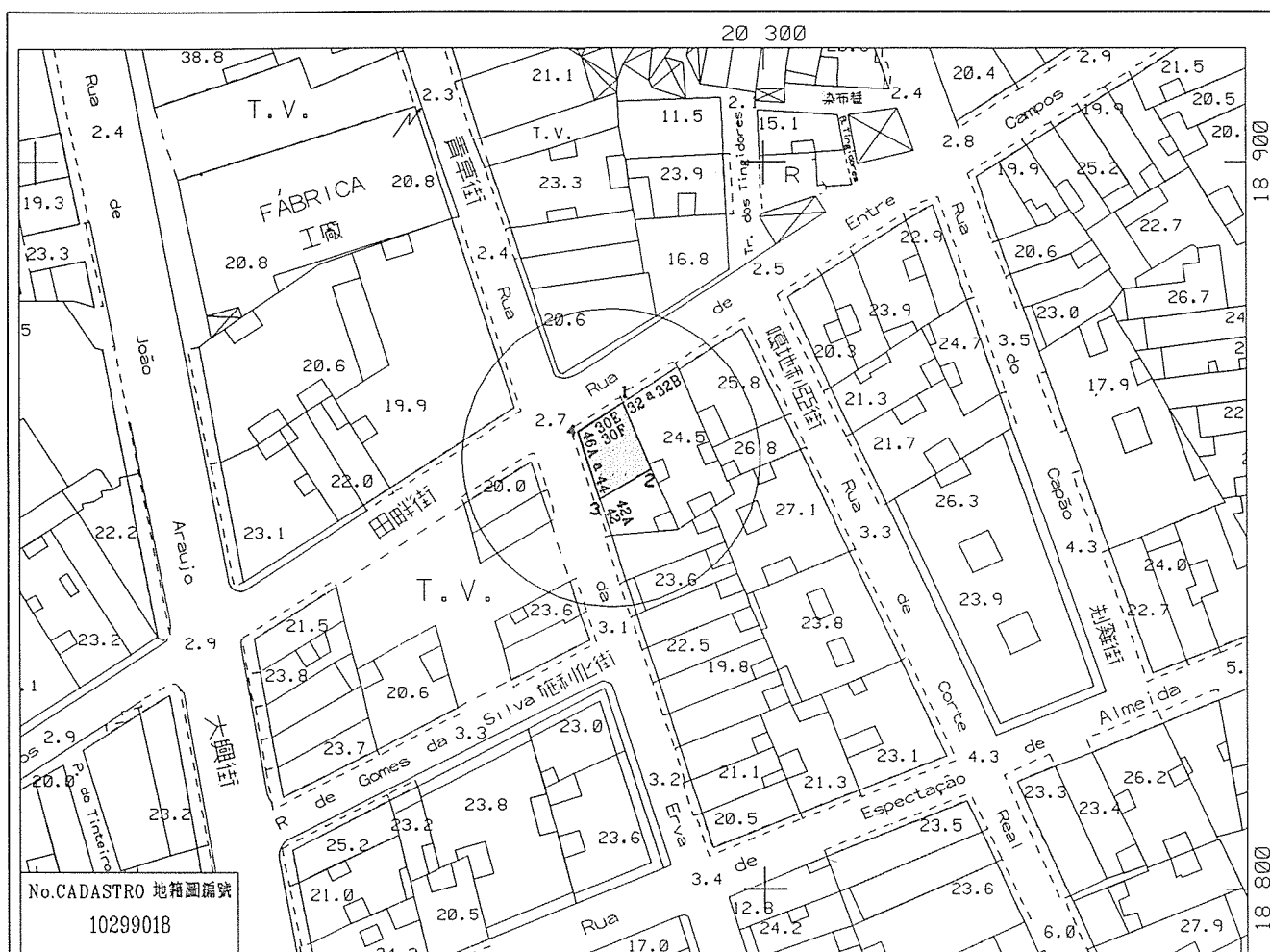
第八條

適用法例

如有遺漏，本合同應以七月五日第6/80/M號法律及其他適用法例規範。

一九九八年十一月六日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Rua da Erva, nos 44-46 (no local nos 44-46A

e Rua de Entre Campos, nos 30E e 30F)

青草街, 44-46 號 (實地門牌 44-46A 號及田畔街, 30E 及 30F 號)

N.º	M (m)	P (m)
1	20280.6	18866.8
2	20284.4	18857.7
3	20277.3	18853.5
4	20274.3	18862.8

Área = 76 m²
面積

Confrontações actuais: 四至

N - Rua de Entre Campos;
北 - 田畔街;
S - Rua da Erva, nos. 42-42A (no. 9206);
南 - 青草街, 42-42A 號 (no. 9206);
E - Rua de Entre Campos, nos. 32-32B (no. 9691);
東 - 田畔街, 32-32B 號 (no. 9691);
W - Rua da Erva.
西 - 青草街.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros
公尺

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

1公尺等高綫距

高程基準: 平均海平面

Despacho n.º 115/SATOP/98
批示編號

Parecer da C.T. no. 57/98 de 21/05/98
土地委員會意見書編號

4899/94 de 11/08/97