

Despacho n.º 117/SATOP/98

批示 第 117/SATOP/98 號

Respeitante ao pedido, feito por Lam Iam Weng, de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 669 m², sito na ilha da Taipa, na Estrada Coronel Nicolau de Mesquita, designado por lote «TN26b» (Processo n.º 6 312.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 4/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lam Sai Kao, viúvo, natural da China, de nacionalidade chinesa, residente na Rua Fernão Mendes Pinto, edifício Chun Yuet Garden, 3.º andar «I», na ilha da Taipa, vinha ocupando desde há anos com um estabelecimento de café-restaurant, mediante licença de ocupação temporária, um terreno situado nessa ilha, na Estrada da Ponte da Cabrita. Todavia, em 1985, necessitando a Administração do Território deste terreno para alargar aquela estrada, autorizou o ocupante a reconstruir o café-restaurant, nos mesmos condicionalismos do anterior, noutra local.

2. Recentemente, para efeitos de execução das obras do novo arranjo urbanístico do Largo do Ouvidor Arriaga e alargamento da Estrada Coronel Nicolau de Mesquita e Almirante Marques Esparteiro, na ilha da Taipa, houve necessidade de deslocar novamente para outro local o café-restaurant.

3. Nestas circunstâncias, veio o ocupante e o seu filho Lam Iam Weng, solteiro, maior, natural de Chong San, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua Fernão Mendes Pinto, edifício Chun Yuet Garden, 3.º andar «I», na ilha da Taipa, requerer a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, de um terreno sito na mesma zona, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado à actividade que vinha desenvolvendo.

4. Perante a necessidade urgente de iniciar as referidas obras, a Administração autorizou que o requerente ocupasse a parte disponível do lote «TN26b» da Taipa Norte, mediante licença de ocupação temporária, libertando o mesmo, de imediato, o outro terreno.

5. Entretanto o procedimento de concessão do referido lote prosseguiu os seus trâmites no Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) que, depois de reunir os documentos necessários, procedeu ao cálculo do prémio e demais contrapartidas devidas pela concessão, elaborou a minuta de contrato que, enviada a Lam Iam Weng em 11 de Agosto de 1997, só em 18 de Novembro de 1997 obteve a sua concordância.

6. A presente concessão é feita unicamente a favor de Lam Iam Weng, de acordo com o pedido de substituição de parte no processo formulado por seu pai Lam Sai Kao, com fundamento na sua avançada idade, o qual foi autorizado por meu despacho de 3 de Junho de 1997.

7. O terreno em apreço, assinalado na planta n.º 5 053/95, emitida em 17 de Março de 1998, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), não se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) conforme certidão negativa por esta emitida, em 23 de Fevereiro de 1998.

8. Destina-se a manter o aproveitamento já existente, executado ao abrigo da licença de ocupação temporária, o qual compreende um edifício de dois pisos afecto a restaurante.

關於Lam Iam Weng申請以租賃及免除公開競投方式批出一幅面積669平方米，位於氹仔美副將馬路TN26b地段的土地。（土地工務運輸司第6312.1號案卷及土地委員會第4/98號案卷）。

鑑於：

一、Lam Sai Kao，鰥夫，中國出生，中國籍，居於氹仔飛能便度街“Chun Yuet”花園三字樓“I”，一直以臨時佔用准照佔用一幅位於氹仔雞頸馬路用作咖啡室/餐廳的土地，然而，鑑於一九八五本地區行政當局需將該幅土地用作擴闊公路，故准許佔用人在另一土地上以從前相同的條件再興建咖啡室/餐廳。

二、最近，為著執行氹仔亞利雅架前地新都市規劃整理工程和美副將馬路及史伯泰海軍將軍馬路的路面擴闊工程，有需要再遷離咖啡室/餐廳往其他地點。

三、在這種情況下，佔用人及其兒子Lam Iam Weng（未婚，成年，中國中山出生，中國籍，居於澳門氹仔飛能便度街“Chun Yuet”花園三字樓“I”）請求以租賃及免除公開競投方式批出一幅位於同一地區的土地，以便用作興建以其一直從事之業務為目的之建築物。

四、鑑於急需開展有關工程，行政當局准許佔用人以臨時佔用准照佔用一幅位於氹仔北面的TN26b地段，以便馬上騰出另一幅土地。

五、此外，有關批出上述地段的程序亦於土地工務運輸司土地廳展開，在齊集所需文件後，分別計算了溢價金和批給可得的回報，並制定了合同草稿，合同草稿於一九九七年八月十一日送予Lam Iam Weng並於一九九七年十一月十八日獲得其同意。

六、根據我方由其父Lam Sai Kao基於年事已高而提出有關取替之請求的案卷，本批給僅批予Lam Iam Weng，該請求於一九九七年六月三日透過本人之批示獲得准許。

七、上指土地在地圖繪製暨地籍司於一九九八年三月十七日發出的第5053/95號地籍圖中標示，根據一九九八年二月二十三日由澳門物業登記局發出的否定證明，土地在該局並沒有說明。

八、按照臨時佔用准照，土地用作維持已存在的土地用途，該准照包括興建一幢兩層高用作餐廳的建築物。

9. Foi com base neste aproveitamento e finalidade que o valor do prémio, fixado na cláusula quinta do contrato titulado pelo presente despacho, foi calculado.

Mas como os condicionalismos urbanísticos definidos para a zona da Taipa-Norte permitem uma área de construção superior àquela que se encontra executada, para acautelar, desde já, os interesses do Território relativamente às contrapartidas financeiras que lhe caberão num futuro reaproveitamento do terreno, entendeu-se introduzir no contrato o disposto no n.º 2 da cláusula terceira.

10. O acordado foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 2 de Abril de 1998, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

11. 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 presente concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração datada de 31 de Julho de 1998.

12. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau em 19 de Agosto de 1998, conforme conhecimento n.º 9 888/32 540, que se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

13. A caução referida no n.º 3 da cláusula sexta do contrato titulado pelo presente despacho foi prestada, em termos aceites pela entidade concedente, através da garantia bancária n.º 01/1998/085, de 24 de Outubro de 1998, do Banco da China, sucursal em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, edifício Banco da China.

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 seguintes, e 57.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e Lam Iam Weng, 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 situado na ilha da Taipa, na Estrada Coronel Nicolau de Mesquita, designado por lote «TN26b», com a área de 669 m² (seiscentos e sessenta e nove metros quadrados) e com o valor atribuído de 2 638 823,00 (dois milhões, seiscentas e trinta e oito mil, oitocentas e vinte e três) patacas, não descrito na CRPM, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta n.º 5 053/95, emitida em 17 de Março de 1998, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir 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.

九、基於該使用和用途，取消受本批示規範的合同條款第五條訂定的溢價金金額。

由於考慮到將來土地再利用時對本地區所帶來的利益，氹仔——北面計劃容許建築面積超過施工的面積，故須在合同中第三條第二款引入該規定。

十、協議已送交土地委員會，委員會於一九九八年四月二日召開會議，不反對允許有關申請。

十一、基此，並為著七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條規定者之效力，知會申請人本批給的條件。透過一九九八年七月三十一日的聲明書，申請人明確表示同意。

十二、根據存檔於土地委員會案卷第 9888/32540 號收款憑單，物業轉移稅已於一九九八年八月十九日在澳門公鈔局收納處繳付。

十三、受本批示規範的合同第六條第三款所指的保證金已按照批給實體接納的方式在位於蘇亞雷斯博士大馬路中國銀行大廈的中國銀行澳門分行以透過一九九八年十月二十四日的第01/1998/085 號銀行擔保交付。

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 號法律第二十九條第一款 c) 項、第四十九條和續後數條及第五十七條的規定，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 Iam Weng（以下簡稱乙方）簽訂的合同期限及條件來進行：

第一條

合同標的

本合同標的為以租賃和免除公開競投方式批出一幅屬於乙方，位於氹仔美副將馬路 TN26b 地段，面積 669 平方米的土地，該土地並沒有在澳門物業登記局登記，價值為澳門幣 2,638,823.00 元，以下簡稱為土地，在地圖繪製暨地籍司於 1998 年 3 月 17 日發出的 5053/95 號地籍圖中定界，並且成為本合同的組成部分。

第二條

租賃期限

一、有效租賃期為 25 年，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

二、上款所指的租賃期限可按照適用法例連續續期至 2049 年 12 月 19 日。

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a manter o aproveitamento nele existente, que compreende um edifício de dois pisos com a área bruta de construção de 1 068 m² (mil e sessenta e oito metros quadrados) afecto a restaurante.

2. Aquando da revisão do presente contrato o segundo outorgante fica sujeito a que, relativamente à área de construção adicional, o prémio seja calculado de acordo com os factores fixados para a concessão inicial.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga uma renda anual no valor de 10,00 (dez) patacas, por cada metro quadrado de área bruta de construção, o que perfaz o montante de 10 680,00 (dez mil seiscentas e oitenta) patacas.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da 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 — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 2 638 823,00 (dois milhões, seiscentas e trinta e oito mil, oitocentas e vinte e três) patacas, da seguinte forma:

a) 1 300 000,00 (um milhão e trezentas mil) patacas, no prazo de 1 (um) mês, contado a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 1 338 823,00 (um milhão, trezentas e trinta e oito mil, oitocentas e vinte e três) patacas, que vence juros à taxa anual de 7 %, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 477 871,00 (quatrocentas e setenta e sete mil, oitocentas e setenta e uma) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sexta — 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 10 680,00 (dez mil seiscentas e oitenta) 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.

3. Para além da caução referida no n.º 1 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se ainda a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de 1 300 000,00 (um milhão e trezentas mil) patacas, por meio de depósito, garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

第三條

土地使用及用途

一、土地維持用作興建以餐廳為目的之總面積1,068 平方米的兩層高建築物。

二、每當修改本合同，關於建築面積的增加，乙方須受制於本批給已定下的溢價金之計算方法。

第四條

租金

一、按照 3 月 21 日第 50/81/M 號訓令，乙方須繳付每平方米澳門幣 10.00 元的年地租，伸合澳門幣 10,680.00 元。

二、由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計，租金每五年調整一次，但不妨礙在本合同有效期間公佈的法例的新訂租金的即時實施。

第五條

合同溢價金

乙方須繳付合同溢價金澳門幣2,638,823.00元予甲方，繳付方式如下：

a) 由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計一個月內繳付澳門幣 1,300,000.00 元；

b) 餘款澳門幣 1,338,823.00 元，以年利率七厘計算，分三期繳付，每半年為一期，每期本息金相同，金額為澳門幣 477,871.00 元。第一期由賦予本合同效力的批示在《政府公報》日起計六個月內到期。

第六條

保證金

一、按照 7 月 5 日第 6/80/M 號法律第 126 條規定，乙方透過存款或甲方接受的銀行擔保方式繳交保證金，金額為澳門幣 10,680.00 元。

二、上款所指保證金金額應按每年有關年租之數值調整。

三、除本條第一款所指的保證金外，為保證本合同的執行，乙方還須透過甲方接受的存款、擔保或保險保證金方式繳付保證金澳門幣 1,300,000.00 元。

4. A redução da caução referida no número anterior, pode ser requerida conforme forem sendo liquidadas as sucessivas prestações do prémio estabelecido na cláusula anterior, não podendo nunca o seu valor ser inferior ao valor da prestação seguinte ou a 10 % do montante do prémio.

5. A caução será restituída ao segundo outorgante logo que o prémio esteja pago na totalidade.

Cláusula sétima — 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 do terreno;
- c) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula quinta.

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

Cláusula oitava — 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 nona — 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 10 de Novembro de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

四、本條上款所指的保證金之減少，可按照上條訂立的溢價金分期連續繳付方式作出申請，但金額不能低於隨後分期金額或所欠溢價金的百分之十。

五、保證金將於乙方全數繳付所有溢價金時退回。

第七條

解除

一、倘發生下列任一事實時，本合同可被解除：

- a) 不準時繳付租金；
- b) 倘土地使用完成時，未經同意而更改土地使用和/或批給用途；
- c) 不履行第五條所訂定的義務。

二、合同之解除由總督以批示在《政府公報》公布。

第八條

有權限法院

澳門普通管轄法院為有權限解決由本合同所產生的任何爭議之法院。

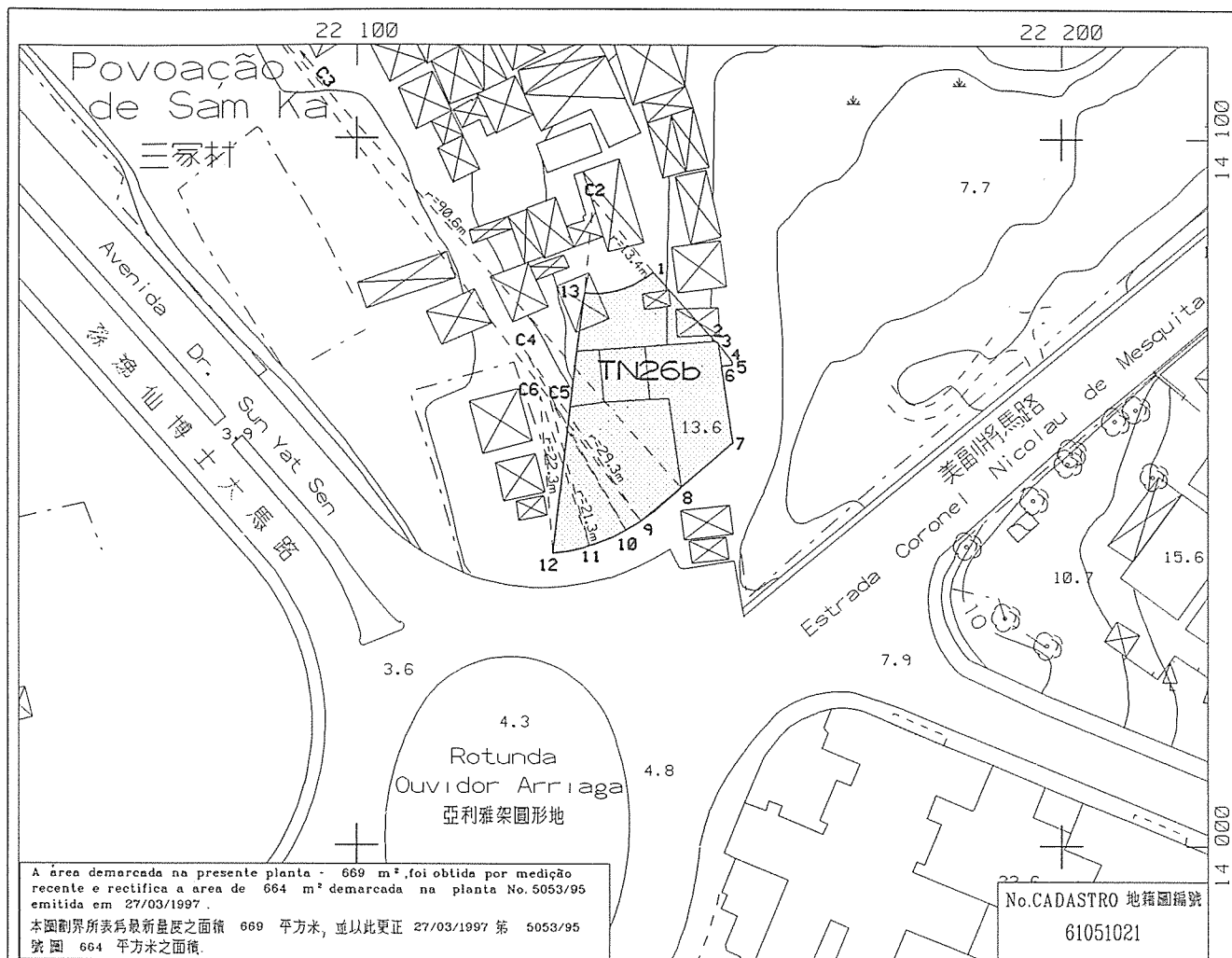
第九條

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。

一九九八年十一月十日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Estrada Coronel Nicolau de Mesquita, Lote TN26b - Taipa

美副將馬路, TN26b 地段 - 承仔

N.º	M (m)	P (m)
C2	22 133.6	14 091.2
C3	22 085.7	14 118.1
C4	22 123.8	14 069.9
C5	22 127.5	14 062.8
C6	22 126.1	14 063.4
1	22 142.2	14 081.0
2	22 151.0	14 071.2
3	22 151.4	14 070.9
4	22 153.4	14 068.3
5	22 153.4	14 067.8
6	22 151.9	14 067.8
7	22 153.5	14 056.8
8	22 146.1	14 050.5
9	22 140.4	14 045.8
10	22 138.3	14 044.5
11	22 133.1	14 042.3
12	22 127.9	14 041.2
13	22 132.4	14 077.9

Área = 669 m²
面積

Confrontações actuais 四至:

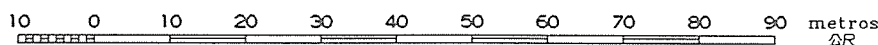
- N/W - Terreno que se presume omissa na CRP, junto à Avenida Dr. Sun Yat Sen;
北/西 - 位於鄰近孫逸仙博士大馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
- S - Estrada Coronel Nicolau de Mesquita;
南 - 美副將馬路;
- E - Terreno junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita (no. 13931, B-37) e terreno que se presume omissa na CRP, junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita.
東 - 位於鄰近美副將馬路之土地 (no. 13931, B-37) 及位於鄰近美副將馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記。



DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000



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 117/SATOP/98
批示編號

Parecer da C.T. no. 39/98 de 02/04/98
土地委員會意見書編號

5053/95 de 17/03/98