

第 31/2017 號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權及根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以長期租借制度批出，面積為41平方米，位於澳門半島興華街，其上曾建有22A號樓宇，標示於物業登記局第6692號的土地的批給，以興建一幢樓高5層，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零一七年四月十一日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第2206.02號案卷及
土地委員會第56/2016號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——劉玉英及其配偶錢贊廣。

鑒於：

一、劉玉英及其配偶錢贊廣，以取得共同財產制結婚，通訊處為澳門南灣大馬路325號，昌輝大廈一樓A和B座，根據以其名義於270056G號作出的登錄，兩人為一幅面積41平方米，位於澳門半島興華街，其上曾建有22A號樓宇，標示於物業登記局B24冊第110頁第6692號土地的利用權的持有人。

二、承批人擬重新利用該土地興建一幢樓高5層，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此劉少倫以承批人的受權人身分於二零一五年十二月十一日向土地工務運輸局遞交了一份建築工程計劃修改草案。根據該局城市建設廳代廳長於二零一六年三月八日作出的批示，該修改草案被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、劉少倫以承批人的受權人身分於二零一六年五月十二日，請求根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條第一款

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 31/2017

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 41 m², situado na península de Macau, na Rua dos Cavaleiros, onde se encontrava construído o prédio com o n.º 22A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 692, para construção de um edifício de 5 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

11 de Abril de 2017.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

ANEXO

(Processo n.º 2 206.02 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 56/2016 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante; e

Lau Iok Ieng e cônjuge, Chen Jan Kwong, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Lau Iok Ieng e cônjuge, Chen Jan Kwong, casados no regime da comunhão de adquiridos, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 325, Edifício Cheong Fai, 1.º andar, blocos A e B, são titulares do domínio útil do terreno com a área de 41 m², situado na península de Macau, na Rua dos Cavaleiros, onde se encontrava construído o prédio com o n.º 22A, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 6 692 a fls. 110 do livro B24, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 270 056G.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício de 5 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, Lau Siu Lon, na qualidade de procurador dos concessionários submeteu, em 11 de Dezembro de 2015, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o anteprojecto de alteração de obra de construção, que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do Chefe do Departamento de Urbanização, substituto, daqueles Serviços, de 8 de Março de 2016.

3. Em 12 de Maio de 2016, Lau Siu Lon, na qualidade de procurador dos concessionários, solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade

的規定，批准按照已遞交土地工務運輸局的計劃，更改土地的利用以及修改批給合同。

四、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報並制定修改批給的合同擬本。該擬本已獲承批人於二零一六年九月一日遞交的聲明書表示同意。

五、合同標的土地的面積為41平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一六年五月五日發出的第4960/1995號地籍圖中定界。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一六年九月二十九日舉行會議，同意批准有關申請。

七、根據行政長官於二零一六年十月二十六日在運輸工務司司長的二零一六年十月十四日意見書上所作的批示，已按照土地委員會的意見批准有關修改批給的申請。

八、已將由本批示作為憑證的修改批給合同條件通知承批人。根據於二零一七年三月二十日遞交的聲明書，承批人已明確表示接納有關條件。

九、承批人已繳付由本批示作為憑證的合同第三條款第一款所訂定經調整的利用權價金及第七條款所規定的溢價金。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積41（肆拾壹）平方米，位於澳門半島，其上曾建有興華街22A號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一六年五月五日發出的第4960/1995號地籍圖中定界及標示，並標示於物業登記局B24冊第110頁第6692號及其利用權以乙方名義登錄於第270056G號的土地的批給。

2. 鑒於是次修改，上款所述土地，以下稱為土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——土地的重新利用及用途

1. 土地重新利用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高5（伍）層的樓宇，其建築面積按用途分配如下：

1) 住宅：.....175平方米；

2) 商業：.....24平方米。

2. 上款所述面積可在申請工程檢驗時作修改，以便發出使用准照。

com o projecto apresentado na DSSOPT e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do n.º 1 do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013.

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão que foi aceite pelos concessionários, mediante declaração apresentada em 1 de Setembro de 2016.

5. O terreno objecto do contrato, com a área de 41 m², encontra-se demarcado na planta n.º 4 960/1995, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 5 de Maio de 2016.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 29 de Setembro de 2016, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Outubro de 2016, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 14 de Outubro de 2016, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

8. As condições do contrato de revisão de concessão titulado pelo presente despacho foram notificadas aos concessionários e por este expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 20 de Março de 2017.

9. Os concessionários pagaram o preço actualizado do domínio útil e o prémio, estipulados, respectivamente, no n.º 1 da cláusula terceira e na cláusula sétima do contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 41 m² (quarenta e um metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio n.º 22A da Rua dos Cavaleiros, demarcado e assinalado na planta n.º 4 960/1995, emitida pela DSCC, em 5 de Maio de 2016, descrito na CRP sob o n.º 6 692 a fls. 110 do livro B24, cujo domínio útil se acha inscrito sob o n.º 270 056G a favor dos segundos outorgantes.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno identificado no número anterior, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Reaproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 (cinco) pisos, com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade:

1) Habitação: 175 m²;

2) Comércio: 24 m².

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações no momento do pedido de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização.

3. 乙方須遵守土地所在地區內生效的城市規劃的規定。

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為\$4,220.00（澳門幣肆仟貳佰貳拾元整）。

2. 當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定，接受本合同的條件時，須一次性全數繳付上款訂定的經調整的利用權價金。

3. 每年繳付的地租調整為\$101.00（澳門幣壹佰零壹元整）。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行程序的規定進行強制徵收。

第四條款——重新利用的期間

1. 土地重新利用的總期間為36（叁拾陸）個月，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所述的期間包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

3. 乙方應遵守以下期間：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計120（壹佰貳拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電和其他專業計劃）；

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計90（玖拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

3) 由發出工程准照之日起計60（陸拾）日內，遞交動工申請。

4. 為適用上款的規定，計劃須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

5. 如基於不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由，則應乙方的申請，甲方可批准中止或延長本條款所指的任一期間。

6. 上款所指的申請須於相關期間屆滿前提出。

第五條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零一六年五月五日發出的第4960/1995號地籍圖中定界及標示的土地，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

3. Os segundos outorgantes são obrigados a cumprir os requisitos do plano urbanístico que vigore na zona onde se encontra o terreno.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 4 220,00 (quatro mil, duzentas e vinte patacas).

2. O preço do domínio útil actualizado, estipulado no número anterior, é pago integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

3. O foro anual a pagar 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 — Prazo de reaproveitamento

1. O reaproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* do despacho que titula a presente concessão.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelos segundos outorgantes, e apreciação, pela primeira outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. Os segundos outorgantes devem observar os seguintes prazos:

1) 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

3) 60 (sessenta) dias, contados da data de emissão da licença de obras, para a apresentação do pedido de início da obra.

4. Para efeitos do disposto no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando forem completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

5. A requerimento dos segundos outorgantes, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização da primeira outorgante, por motivo não imputável aos segundos outorgantes e que a primeira outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior deve ser apresentado antes do termo do respectivo prazo.

Cláusula quinta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes, a desocupação do terreno demarcado e assinalado na planta n.º 4 960/1995, emitida pela DSCC, em 5 de Maio de 2016, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

第六條款——罰款

1. 基於乙方不遵守第四條款所訂的任一期間，每逾期一日，處以相當於溢價金0.1%（百分之零點壹），並以150（壹佰伍拾）日為限。

2. 基於不可歸責於乙方且為甲方認為充分的理由而批准中止或延長重新利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第七條款——合同溢價金

基於本次批給合同修改，當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時，須向甲方一次性全數繳付金額為\$1,198,681.00（澳門幣壹佰壹拾玖萬捌仟陸佰捌拾壹元整）的合同溢價金。

第八條款——移轉

1. 倘土地未被完全重新利用而將本批給所衍生的狀況移轉，須事先獲得甲方的許可，否則將導致該項移轉無效及不產生任何效力，且不影響第十二條款之規定。

2. 為適用上款的規定，按《民法典》第二百五十八條第三款的規定，設定未經利害關係人同意不可廢止的授權書或複授權書，且該等授權書賦予受權人對批給所衍生狀況的處分權或在程序中作出所有行為，亦視為移轉本批給所衍生的狀況。

3. 受移轉人須受本合同修改後的條件約束，尤其有關重新利用的期間及附加溢價金方面。

4. 在未完成重新利用前，乙方僅可將批給所衍生的權利向依法獲許可在澳門特別行政區經營的信貸機構作意定抵押。

5. 違反上款的規定而作出的抵押均屬無效。

第九條款——使用准照

使用准照僅在清繳倘有的罰款後，方予發出。

第十條款——監督

在批出土地的重新利用期間，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，並向代表提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

Cláusula sexta — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quarta, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa no montante correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do prémio por cada dia de atraso, até 150 (cento e cinquenta) dias.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados da responsabilidade referida no número anterior no caso da primeira outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de reaproveitamento, por motivo não imputável aos segundos outorgantes e considerado justificativo pela primeira outorgante.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Por força da presente revisão do contrato de concessão, os segundos outorgantes pagam à primeira outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 198 681,00 (um milhão, cento e noventa e oito mil, seiscentas e oitenta e uma patacas) integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

Cláusula oitava — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente reaproveitado, depende de prévia autorização da primeira outorgante, sob pena de nulidade e de não produção de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula décima segunda.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, a constituição de procuração ou substabelecimento que confira ao procurador poderes para a prática de todos os actos no procedimento ou a disposição das situações resultantes da concessão e que seja irrevogável sem o acordo do interessado, nos termos do n.º 3 do artigo 258.º do Código Civil, também se considera equivalente à transmissão de situações resultantes da presente concessão.

3. A transmissão sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente das relativas ao prazo de reaproveitamento e ao pagamento do prémio adicional.

4. Antes da conclusão do reaproveitamento, os segundos outorgantes só podem constituir hipoteca voluntária sobre o direito resultante da concessão a favor de instituições de crédito legalmente autorizadas a exercer actividade na Região Administrativa Especial de Macau.

5. A hipoteca constituída em violação do disposto no número anterior é nula.

Cláusula nona — Licença de utilização

A licença de utilização apenas é emitida desde que as multas, se as houver, estejam pagas.

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de reaproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-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.

第十一條——失效

1. 本批給在下列情況下失效：

1) 第六條款第1款規定的150（壹佰伍拾）日期間屆滿後仍未完成重新利用，且不論之前曾否被科處罰款；

2) 連續或間斷中止重新利用土地超過90（玖拾）日，但有不歸責於乙方且甲方認為充分的理由除外。

2. 批給的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給的失效導致已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，且不影響甲方有權徵收所欠繳的地租或倘有的罰款。

4. 在不影響上款的規定下，如宣告本批給失效，乙方佔有土地而不加重新利用的年數乘以有關利用權價金的二十分之一的款項歸甲方所有，而該價金的餘額退還予乙方。

第十二條款——土地的收回

1. 倘發生下列任一事實時，甲方可宣告收回土地：

1) 未經批准而更改批給用途或修改土地的重新利用；

2) 違反第八條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；

3) 土地的使用偏離批給目的，或該等目的從未實現；

4) 當城市規劃變動後而無法開始或繼續對土地進行重新利用，且出現第10/2013號法律第一百四十四條第二款所指的任一情況；

5) 將長期租借轉租。

2. 土地的收回由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 土地的利用權消滅；

2) 已繳付的溢價金、利用權價金及以任何方式在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

Cláusula décima primeira — Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

1) Não conclusão do reaproveitamento, decorrido o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, previsto no n.º 1 da cláusula sexta, independentemente de ter sido aplicada ou não a multa;

2) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do reaproveitamento do terreno por prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável aos segundos outorgantes e que a primeira outorgante considere justificativo.

2. A caducidade da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*.

3. A caducidade da concessão determina a reversão para a primeira outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte dos segundos outorgantes, sem prejuízo da cobrança pela primeira outorgante, dos foros em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, no caso de declaração da caducidade da concessão, reverterem para a primeira outorgante tantos vigésimos do respectivo preço do domínio útil quantos os anos em que o terreno esteve na posse dos concessionários sem reaproveitamento, sendo-lhes restituído o remanescente do preço.

Cláusula décima segunda — Devolução do terreno

1. A primeira outorgante pode declarar a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Alteração não autorizada da finalidade de concessão ou da modificação do reaproveitamento do terreno;

2) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula oitava;

3) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;

4) Quando, no seguimento de alteração do plano urbanístico que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o reaproveitamento do terreno, se verifique qualquer uma das situações referidas no n.º 2 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013;

5) Subaforamento.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*.

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

1) Extinção do domínio útil do terreno;

2) Reversão para a primeira outorgante dos prémios e do preço do domínio útil pagos, bem como de todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, tendo os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquela.

4. 本條款規定的土地的收回，不影響甲方有權徵收所欠繳的地租及倘有的罰款。

5. 如基於本條款第1款4) 項的規定收回土地，則乙方有權獲得第10/2013號法律第一百四十四條第五款和第六款規定的賠償。

第十三條款——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生的任何爭訟的法院。

第十四條款——適用法例

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

4. A devolução do terreno nos termos da presente cláusula não prejudica a cobrança dos foros em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

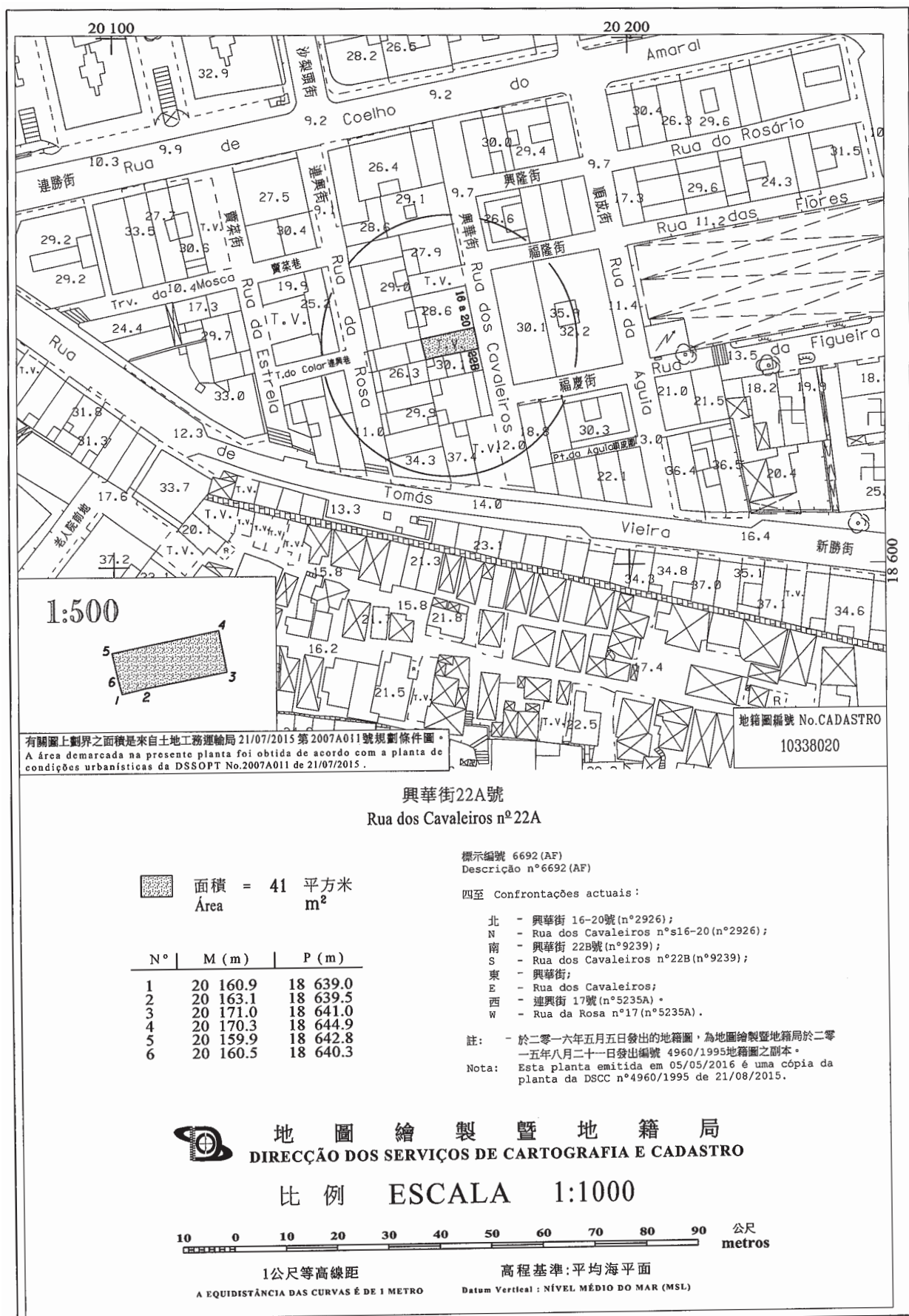
5. No caso de devolução com fundamento na alínea 4) do n.º 1 da presente cláusula, os segundos outorgantes tem direito à indemnização prevista nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013.

Cláusula décima terceira — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013, e demais legislação aplicável.



批示編號 31/ 運輸工務司 /2017
Despacho no. STOP

土地委員會意見書編號 115/2016 於 29/09/2016
Parecer da C.T. no. de

4960/1995 於 05/05/2016
de

二零一七年四月十一日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 張翠玲

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas,
aos 11 de Abril de 2017. — A Chefe do Gabinete, Cheong Chui Ling.