

運輸工務司司長辦公室

第 20/2023 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，並根據第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方式批出，面積47平方米，位於路環島，其上建有入便街45號都市樓宇，標示於物業登記局第22841號的土地的批給，用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高三層，作住宅用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零二三年五月十一日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務局第8258.02號案卷及
土地委員會第3/2023號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——李漢榮及其配偶王淑卿。

鑒於：

一、李漢榮及其配偶王淑卿，以取得共同財產制結婚，通訊處位於澳門羅理基博士大馬路600-E號，第一國際商業中心7樓708室，根據以其名義作出的第122385G號登錄，該等人士為一幅面積47平方米，位於路環島，其上建有入便街45號都市樓宇，並標示於物業登記局第22841號的土地的利用權持有人。

二、上述批給由公佈於一九九九年三月三日第九期《澳門政府公報》第二組的第10/SATOP/99號批示作為憑證以完善長期租借方式批給的合同所規範。根據第30261F號登錄，該批給已在物業登記局登記。

三、承批人於二零二二年五月六日向土地工務局遞交建築工程修改計劃，以便重新利用該土地興建一幢屬單一所有權制度，

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 20/2023

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 47 m², situado na ilha de Coloane, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 45 da Rua do Interior, descrito na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 22 841, para ser reaproveitado com a construção de um edifício de 3 pisos, em regime de propriedade única, afectado a habitação.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

11 de Maio de 2023.

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

ANEXO

(Processo n.º 8258.02 da Direcção dos Serviços de
Solos e Construção Urbana e Processo n.º 3/2023 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, como primeiro outorgante, e

Lei Hon Veng e cônjuge, Wong Sok Heng, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Lei Hon Veng e cônjuge, Wong Sok Heng, casados no regime da comunhão de adquiridos, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 600-E, Edifício First International Commercial Center, 7.º andar, sala 708, são titulares do domínio útil do terreno com a área de 47 m², situado na ilha de Coloane, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 45 da Rua do Interior, descrito na CRP sob o n.º 22 841, conforme inscrição a favor dos mesmos sob o n.º 122 385G.

2. A concessão rege-se pelo contrato de aperfeiçoamento de concessão por aforamento titulado pelo Despacho n.º 10/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial de Macau* n.º 9, II Série, de 3 de Março de 1999, e encontra-se registada na CRP segundo a inscrição n.º 30 261F.

3. Tendo em vista o reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício de 3 pisos, em regime de propriedade única, afectado a habitação, finalidade esta que está em conso-

樓高三層，作住宅用途的樓宇。有關用途符合在發出該土地的規劃條件圖中所容許的土地用途及經第7/2022號行政法規核准的《澳門特別行政區城市總體規劃》。根據該局城市建設廳廳長於二零二二年九月十六日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、然而，承批人於二零二二年六月十六日根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定，請求批准按照該計劃更改土地的利用及修改批給合同。

五、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務局計算了應得的回報，並制訂修改批給的合同擬本，該擬本已獲承批人於二零二三年一月十三日遞交的聲明書表示同意。

六、合同標的土地的面積為47平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零二二年六月十日發出的第4997/1995號的地籍圖中定界及標示。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零二三年二月二日舉行會議，對批准申請發表贊同意見。

八、運輸工務司司長透過行使第184/2019號行政命令第一款授予的執行權限作出二零二三年二月十日批示，根據土地委員會意見書上的建議，批准修改批給的申請。

九、已將由本批示作為憑證的修改批給合同條件通知承批人。承批人透過於二零二三年二月二十日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

十、承批人已繳付以本批示作為憑證的合同第三條款第一款所訂定的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47（肆拾柒）平方米，位於路環島，其上建有入便街45號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零二二年六月十日發出的第4997/1995號地籍圖中定界及標示，並標示於物業登記局第22841號，其利用權以乙方名義登錄於第122385G號的土地的批給。

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

nância com os usos de solo admitidos na planta de condições urbanísticas emitida para o terreno e com o Plano Director da RAEM, aprovado pelo Regulamento Administrativo n.º 7/2022, os concessionários submeteram, em 6 de Maio de 2022, na Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, doravante designada por DSSCU, o projecto de alteração da obra de construção que, por despacho do chefe do Departamento de Urbanização destes serviços, de 16 de Setembro de 2022, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

4. Entrementes, em 16 de Junho de 2022, os concessionários solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado, e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

5. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSCU procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão da concessão que mereceu a concordância dos concessionários, expressa em declaração apresentada em 13 de Janeiro de 2023.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 47 m², encontra-se demarcado e assinalado na planta cadastral n.º 4 997/1995, emitida em 10 de Junho de 2022, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 2 de Fevereiro de 2023, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 10 de Fevereiro de 2023, proferido no uso das suas competências executivas delegadas pelo n.º 1 da Ordem Executiva n.º 184/2019, foi deferido o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

9. As condições do contrato de revisão da concessão titulado pelo presente despacho foram notificadas aos concessionários e por estes expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 20 de Fevereiro de 2023.

10. Os concessionários pagaram o preço actualizado do domínio útil e o prémio estipulados 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 47 m² (quarenta e sete metros quadrados), situado na ilha de Coloane, onde se encontra construído o prédio n.º 45 da Rua do Interior, demarcado e assinalado na planta n.º 4 997/1995, emitida pela DSCC, em 10 de Junho de 2022, descrito na CRP sob o n.º 22 841, cujo domínio útil se acha inscrito sob o n.º 122 385G, 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.

第二條款——土地的重新利用及批給用途

1. 根據該土地容許的用途，尤其是居住用途，土地重新利用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高3（叁）層，建築面積為147（壹佰肆拾柒）平方米的住宅用途樓宇。

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。

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\$11,760.00（澳門元壹萬壹仟柒佰陸拾圓整）。

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條件時，須一次性全數繳付上款訂定的經調整後的利用權價金。

3. 每年繳付的地租調整為\$101.00（澳門元壹佰零壹圓整）。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行政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，由作為本修改批給憑證的批示在《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180（壹佰捌拾）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60（陸拾）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15（拾伍）日內，遞交動工申請書。

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。

Cláusula segunda — Reaproveitamento do terreno e finalidade da concessão

1. Em conformidade com o uso de solo aí permitido, designadamente o habitacional, o terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 3 (três) pisos, afectado à finalidade de habitação, com a área bruta de construção de 147 m² (cento e quarenta e sete metros quadrados).

2. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventual rectificação no momento do pedido de vistoria de obra, para efeito de emissão da licença de utilização.

3. Os segundos outorgantes são obrigados a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno se situa.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 11 760,00 (onze mil, setecentas e sessenta patacas).

2. O preço actualizado do domínio útil, 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 revisão de concessão.

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

3. Os segundos outorgantes devem observar os seguintes prazos:

1) 180 (cento e oitenta) 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

3) 15 (quinze) 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 completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

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二零二二年六月十日發出的第4997/1995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。

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%（百分之零點一）的罰款，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的條件時，須向甲方一次性全數繳付金額為\$619,174.00（澳門元陸拾壹萬玖仟壹佰柒拾肆圓整）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時，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的支付方面。

4. 在完成重新利用前，按照第10/2013號法律第四十二條第五款的規定，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. A requerimento dos segundos outorgantes, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização do primeiro outorgante, por motivo não imputável aos segundos outorgantes e que o primeiro outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior tem de 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 4 997/1995, emitida pela DSCC, em 10 de Junho de 2022, e remoção de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

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 do primeiro outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de reaproveitamento, por motivo não imputável aos segundos outorgantes e considerado justificativo pelo primeiro outorgante.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Por força da presente revisão do contrato de concessão, os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 619 174,00 (seiscentas e dezanove mil, cento e setenta e quatro 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 do primeiro outorgante, sob pena de nulidade e 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 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, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 42.º da Lei n.º 10/2013.

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。

第十一條款——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，且不影响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) 未經批准而修改批給用途或更改土地的重新利用；

2) 不履行第五條款訂定的義務；

3) 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；

4) 土地的使用偏離批給目的，或該等目的從未實現；

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.

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 o primeiro 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 o primeiro outorgante do prémio pago 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, pelo primeiro 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 o primeiro outorgante tantos vigésimos do respectivo preço do domínio útil quantos os anos em que o terreno esteve na posse dos segundos outorgantes sem reaproveitamento, sendo-lhes restituído o remanescente do preço.

Cláusula décima segunda — Devolução do terreno

1. O primeiro 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) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula quinta;

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

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

5) 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；

6) 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已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，承批人有權收取由甲方訂定的賠償。

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尚有的罰款。

5. 如基於本條款第1款5) 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。

5) Quando, no seguimento de alteração do planeamento 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;

6) 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 o primeiro outorgante do prémio e do preço do domínio útil pagos, bem como de todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, tendo os concessionários direito à indemnização a fixar por aquele.

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 5) do n.º 1 da presente cláusula, os segundos outorgantes têm 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.

