

## 運輸工務司司長辦公室

## 第82/2007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，並根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，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，修改一幅以租賃制度批出，面積249平方米，位於路環島鄉村馬路，其上建有1100至1104號樓宇，標示在物業登記局第22421號的土地的批給，以便將其重新利用興建一座新的獨立平房。

二、本批示即時生效。

二零零七年九月十四日

運輸工務司司長 劉仕堯

## 附件

(土地工務運輸局第8301.02號案卷及  
土地委員會第75/2006號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——麥金意及其配偶劉賢旺。

鑒於：

一、麥金意和劉賢旺，雙方以取得共同財產制結婚，中國籍，居於路環島鄉村馬路1100至1104號獨立平房。兩人持有一幅以租賃制度批出，登記面積249平方米，其上建有上述平房，標示於物業登記局B27K冊第129頁第22421號及其名義登錄於第28917G號的土地所衍生的權利，包括建築物的所有權。

二、根據由公佈於一九九二年十二月七日第四十九期《澳門政府公報》的第155/SATOP/92號批示規範的修改批予“Sociedade de Construção e Fomento Predial de Macau, Limitada”的批給合同，上述土地為一個由42座平房組成的綜合住宅區的一部分。

三、根據公佈於二零零四年十二月一日第四十八期《澳門特別行政區公報》第二組的第125/2004號運輸工務司司長批示，已

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES  
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 82/2007

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, 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 arrendamento, do terreno com a área de 249 m<sup>2</sup>, situado na ilha de Coloane, na Estrada da Aldeia, onde se encontra construído o prédio n.ºs 1 100 a 1 104, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 421, em virtude do seu reaproveitamento com a construção de uma nova moradia unifamiliar.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

14 de Setembro de 2007.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

## ANEXO

(Processo n.º 8 301.02 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 75/2006 da  
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Mak Kam I e cônjuge, Lao In Wong, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Mak Kam I e Lao In Wong, casados segundo o regime da comunhão de adquiridos, ambos de nacionalidade chinesa, residentes na ilha de Coloane, na Estrada da Aldeia, na moradia unifamiliar n.ºs 1 100 a 1 104, são titulares do direito resultante da concessão, por arrendamento, incluindo a propriedade de construção, do terreno com a área registral de 249 m<sup>2</sup>, onde se encontra construída a referida moradia, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 421 a fls. 129 do livro B27K e inscrito a seu favor sob o n.º 28 917G.

2. O referido terreno faz parte de um complexo habitacional que inclui um conjunto de 42 moradias, nos termos do contrato de revisão da concessão titulado pelo Despacho n.º 155/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 49, de 7 de Dezembro de 1992, a favor da «Sociedade de Construção e Fomento Predial de Macau, Limitada».

3. Pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 125/2004, publicado no *Boletim Oficial* n.º 48, II Série, de 1 de Dezembro, foi autorizada a revisão do aludido contrato de concessão, em virtude da modificação do aproveitamento do

核准修改上述的批給合同，以便更改土地的利用，並同時擴建上述獨立平房，在其內加建兩層地庫。

四、然而，承批人於二零零五年二月十五日向土地工務運輸局遞交申請書，表示從受上述批示規範的批給合同修訂本看到的初步設計圖則，已知道他們一直只希望興建一幢新樓宇，而不是擴建現有的，並要求修改合同的第三條款。

五、在此情況下，根據該局副局長於二零零五年八月二十四日所作的批示，該興建一幢四層高新獨立平房的建築圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。該等承批人於二零零五年十月七日將一份申請書呈交行政長官，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，正式申請更改土地的利用和修改批給合同。

六、組成案卷後，土地工務運輸局編制修改批給的合同擬本，該等申請人透過二零零六年十一月十七日遞交的聲明書表示同意。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零七年一月二十五日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零零七年二月十三日經行政長官的批示確認。

九、有關土地的面積為249平方米，在地圖繪製暨地籍局二零零五年十月五日發出的第6003/2002號地籍圖中以字母“A”和“B”標示。其中以字母“A”標示的地塊是用作興建一座新平房，而以字母“B”標示的區域則作為非建築地役。

十、根據並履行七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，已將由本批示規範、經修改的合同條件通知該等申請人。按照他們於二零零七年六月二十七日提交的聲明書，已明確表示接納有關條件。

十一、根據二零零四年五月三十一日第二十二期《澳門特別行政區公報》第一組公佈的第16/2004號行政法規訂定的標準所計算的重新利用批給土地的溢價金，低於由第125/2004號運輸工務司司長批示規範的合同規定的已繳納附加溢價金，因此無須就是次修改繳付溢價金。

#### 第一條款——合同標的

1. 本合同標的為修改一幅以租賃制度批出，位於路環島鄉村馬路，其上建有1100至1104號樓宇，總面積249（貳佰肆拾玖）平方米，以字母“A”及“B”在地圖繪製暨地籍局於二零零五年

terreno, consubstanciada na ampliação da referida moradia unifamiliar com a construção de dois pisos adicionais em cave.

4. Todavia, em requerimento apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), em 15 de Fevereiro de 2005, os concessionários, alegando que desde a concepção preliminar do projecto a que se reporta a revisão do contrato de concessão titulada pelo aludido despacho, pretendiam proceder à construção de um novo edifício e não à ampliação do existente, solicitaram a alteração da cláusula terceira do contrato.

5. Nestas circunstâncias, e tendo o projecto de obra de construção da nova moradia unifamiliar de quatro pisos sido considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do subdirector da DSSOPT, de 24 de Agosto de 2005, através do requerimento apresentado em 7 de Outubro de 2005, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, os concessionários formalizaram o pedido de modificação do aproveitamento do terreno e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância dos requerentes, por declaração apresentada em 17 de Novembro de 2006.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Janeiro de 2007, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 13 de Fevereiro de 2007.

9. O terreno em apreço, com a área de 249 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta cadastral n.º 6 003/2002, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 5 de Outubro de 2005, sendo a parcela «A» destinada à construção da nova moradia e constituindo a parcela «B» área sujeita a servidão *non-aedificandi*.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato de revisão titulado pelo presente despacho foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 27 de Junho de 2007.

11. Sendo o montante do prémio devido pelo presente reaproveitamento do terreno concedido, calculado de acordo com os critérios definidos no Regulamento Administrativo n.º 16/2004, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22, I Série, de 31 de Maio de 2004, inferior ao valor do prémio adicional liquidado por força do contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 125/2004, não há lugar, nesta revisão, ao pagamento de prémio.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, titulada pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 125/2004, publicado no *Boletim Oficial* n.º 48, II Série, de 1 de Dezembro de 2004, do ter-

十月五日發出的第6003/2002號地籍圖中標示，並標示於物業登記局B27K冊第129頁第22421號及以乙方名義登錄於該局第28917G號的土地的批給。該批給由二零零四年十二月一日第48期《澳門特別行政區公報》第二組的第125/2004號運輸工務司司長批示規範。

2. 鑒於本次的修改，有關土地的批給轉由本合同的條款規範。

#### 第二條款 — 租賃期限

1. 租賃的有效有效期至二零一六年六月四日。
2. 上款所訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

#### 第三條款 — 土地的利用及用途

1. 在地圖繪製暨地籍局於二零零五年十月五日發出的第6003/2002號地籍圖中以字母“A”標示、面積183（壹佰捌拾叁）平方米的地塊用作興建一幢4（肆）層高的獨立平房，其中2（貳）層為地庫，其用途如下：

- 1) 獨立平房：..... 建築面積403平方米；
- 2) 停車場：..... 建築面積17平方米；
- 3) 專用花園：..... 面積45平方米。

2. 在上述地籍圖中以字母“B”標示、面積66（陸拾陸）平方米的地塊被視為“非建築”區域，只准沿地界建造不超出2.5（二點五）米高的圍牆和建造斜坡的擋土牆。

3. 第一款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

#### 第四條款 — 租金

1. 按照三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方須每年繳付總金額為\$7,470.00（澳門幣柒仟肆佰柒拾元整）的租金。

2. 租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在本合同生效期間所公佈法例的新訂租金的即時實施。

#### 第五條款 — 利用期限

1. 土地的總利用期限為18（拾捌）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所訂的期限包括乙方遞交工程圖則及甲方審議該圖則所需的時間。

reno com a área global de 249 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e nove metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 003/2002, emitida em 5 de Outubro de 2005, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), situado na ilha de Coloane, onde se encontra construído o prédio n.ºs 1 100 a 1 104 da Estrada da Aldeia, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 421 a fls. 129 do livro B27K e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 28 917G.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

#### Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 4 de Junho de 2016.
2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

#### Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. A parcela de terreno com a área de 183 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e três metros quadrados), assinalada com a letra «A» na planta da DSCC n.º 6 003/2002, emitida em 5 de Outubro de 2005, é destinada à construção de uma moradia unifamiliar de 4 (quatro pisos), sendo 2 (dois) em cave, afectada às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Moradia unifamiliar: com a área bruta de construção de 403 m<sup>2</sup>;
- 2) Estacionamento: com a área bruta de construção de 17 m<sup>2</sup>;
- 3) Jardim para uso exclusivo: com a área de 45 m<sup>2</sup>.

2. A parcela de terreno com a área de 66 m<sup>2</sup> (sessenta e seis metros quadrados), assinalada com a letra «B» na referida planta, é considerada zona *non aedificandi*, sendo apenas permitida a construção do muro com altura máxima de 2,50 metros ao longo do limite de terreno, e do muro de suporte de talude.

3. As áreas referidas no n.º 1 podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

#### Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, os segundos outorgantes pagam uma renda anual no montante global de \$ 7 470,00 (sete mil, quatrocentas e setenta patacas).

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir 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 em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

#### Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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.

### 第六條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為：

- 1) 騰空以字母“A”及“B”標示在地圖繪製暨地籍局於二零零五年十月五日發出的第6003/2002號地籍圖中的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施；
- 2) 執行地段內穩固斜坡所需的工程；
- 3) 執行建築物周圍的景觀整治工程。

### 第七條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第五條款所訂的利用期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$5,000.00（澳門幣伍仟元）；延遲超過60（陸拾）日，但在120（壹佰貳拾）日以內者，則罰款將加至雙倍。
2. 遇有不可抗力或發生被證實為非乙方所能控制的特殊情況，則免除乙方承擔上款所指的責任。
3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況，方視為不可抗力。
4. 為着第2款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

### 第八條款——保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方應透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付保證金，且調整金額為\$7,470.00（澳門幣柒仟肆佰柒拾元整）。
2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。
3. 第1款所述的保證金，在遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。

### 第九條款——轉讓

1. 倘土地利用的更改未完全完成而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方批准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其是有關溢價金方面。
2. 現時存於土地工務運輸局，以中國銀行股份有限公司澳門分行於二零零四年九月二十四日發出的第11-01-77-099087號銀行擔保繳交的金額\$50,000.00（澳門幣伍萬元整）的保證金可應乙方要求，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時退還。

### Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes:

- 1) A desocupação das parcelas de terreno assinaladas com a letras «A» e «B» na planta n.º 6 003/2002, emitida em 5 de Outubro de 2005, pela DSCC, e a remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;
- 2) A execução das necessárias obras de estabilização de taludes dentro do lote;
- 3) A execução das obras de tratamento paisagístico nas zonas envolventes da construção.

### Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento fixado na cláusula quinta, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa, que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco mil patacas), por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.
2. Os segundos outorgantes ficam exonerados da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes que estejam, comprovadamente, fora do seu controlo.
3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.
4. Para efeitos do disposto no n.º 2, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

### Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, os segundos outorgantes actualizam a caução para o valor de \$ 7 470,00 (sete mil, quatrocentas e setenta patacas), por meio de depósito ou 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. A caução referida no n.º 1 será devolvida aos segundos outorgantes pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daqueles, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

### Cláusula nona — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto a modificação do aproveitamento não estiver integralmente concluída, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.
2. A caução no valor de \$ 50 000,00 (cinquenta mil patacas), prestada por meio da garantia bancária n.º 11-01-77-099087, emitida pelo *Bank of China*, sucursal em Macau, em 24 de Setembro de 2004, que se encontra arquivada na DSSOPT, será devolvida a pedido dos segundos outorgantes, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

#### 第十條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第七條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 土地利用的更改未完成，未經同意而更改批給用途；
- 3) 土地利用的更改中止超過90(玖拾)日，但有合理解釋且為甲方接受的特殊原因除外。

2. 合同的失效由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效導致該幅土地連同其上所有改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

#### 第十一條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
- 2) 未經同意而更改土地的利用及／或批給用途；
- 3) 違反第九條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓；
- 4) 不履行第六條款訂定的義務。

2. 合同的解除由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

#### 第十二條款——有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

#### 第十三條款——適用法例

如有遺漏，本合同受七月五日第6/80/M號法律和其他適用的法例規範。

#### Cláusula décima — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula sétima;
- 2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto a modificação do aproveitamento do terreno não estiver concluída;
- 3) Interrupção da modificação do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte dos segundos outorgantes.

#### Cláusula décima primeira — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Falta de pagamento pontual da renda;
- 2) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- 3) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula nona;
- 4) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta.

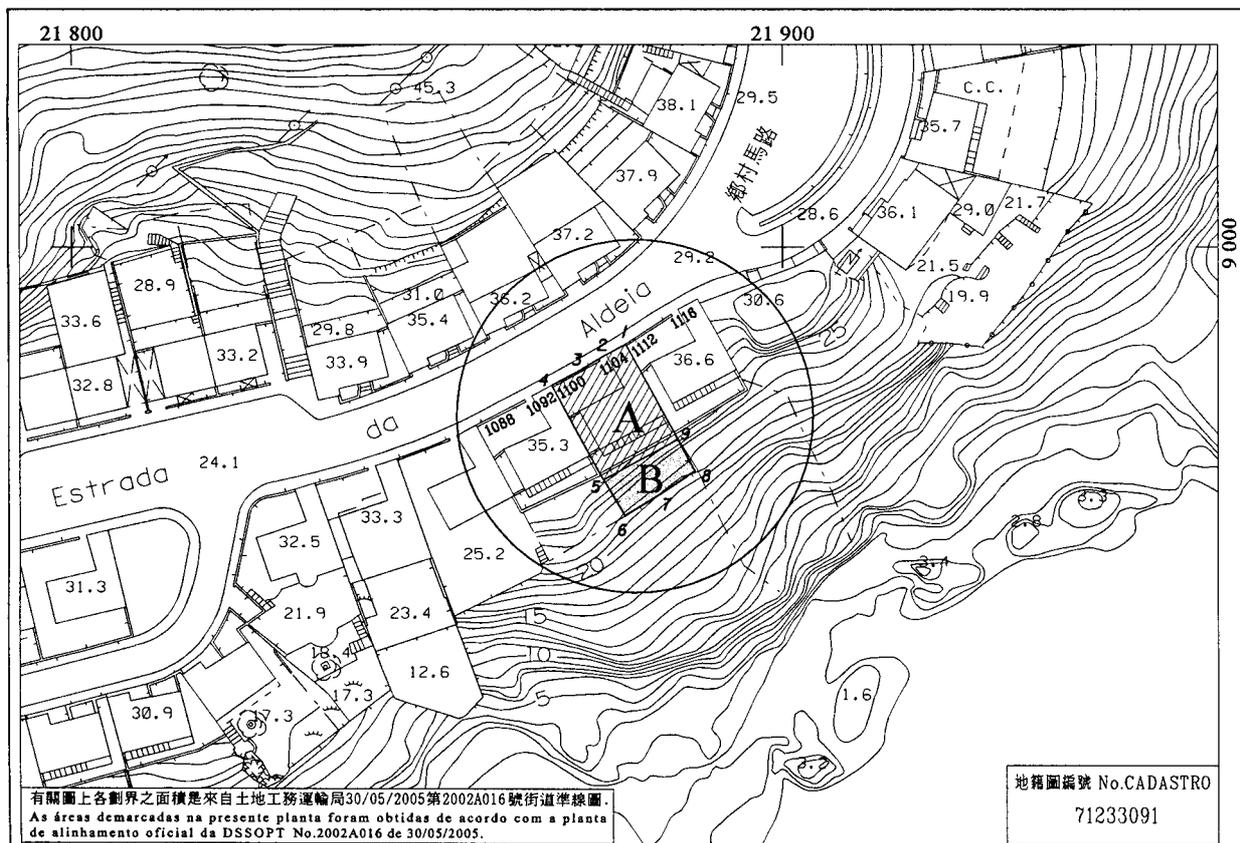
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

#### Cláusula décima segunda — Foro competente

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

#### Cláusula décima terceira — 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.



鄉村馬路1100-1104號-路環  
Estrada da Aldeia nº1100-1104 - Coloane

Nº	M (m)	P (m)
1	21 877.8	8 986.1
2	21 875.0	8 984.6
3	21 871.4	8 982.5
4	21 867.4	8 980.3
5	21 874.7	8 966.9
6	21 877.8	8 961.8
7	21 883.2	8 965.2
8	21 887.6	8 968.2
9	21 885.2	8 972.7

四至 Confrontações actuais :

- A+B 地塊 :
- Parcelas A+B :
- 北 - 鄉村馬路;
- N - Estrada da Aldeia;
- 南 - 位於鄰近鄉村馬路之土地(nº23009);
- S - Terreno junto à Estrada da Aldeia(nº23009);
- 東 - 鄉村馬路1112-1116號(nº22420);
- E - Estrada da Aldeia nºs1112-1116(nº22420);
- 西 - 鄉村馬路1088-1092號(nº22422)。
- W - Estrada da Aldeia nºs1088-1092(nº22422)。

面積 " A " = 183 m<sup>2</sup>  
Área

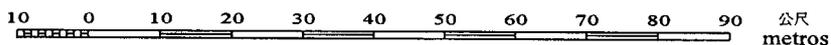
面積 " B " = 66 m<sup>2</sup>  
Área

- 備註: - "A+B"地塊相應為標示編號22421. (AR)
- OBS: - As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição nº22421. (AR)
- "A"地塊, 表示建築範圍。
- A parcela "A" representa a área de construção.
- "B"地塊為非樓宇建築面積。
- A parcela "B" é área non-aedificandi.



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

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距  
A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

高程基準: 平均海平面  
Datum Vertical: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

批示編號 82 / 運輸工務司 /2007  
Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 07/2007 於 25/01/2007  
Parecer da C.T. no. de

6003/2002 於 05/10/2005  
de