

第48/2011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第一款a)項的規定，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，以租賃制度及免除公開競投方式批出一幅位於路環島，鄰近田畔里，面積24平方米的土地，以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。

二零一一年十月二十日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第8376.01號案卷及
土地委員會第15/2011號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——陳繼宗。

鑒於：

一、基於政府已向外公佈《路環舊市區詳細建設規劃》，因此，陳繼宗，中國籍，居於路環島石街，鄰近田畔里9號，於二零一零年十一月二十四日向行政長官遞交申請書，請求以租賃制度及免除公開競投方式，批出一幅面積24平方米的土地，該土地上建有其居住的樓宇。

二、經證實土地工務運輸局並無關於該樓宇的非法工程案例。

三、土地工務運輸局於二零一一年三月十日在路環居民大會堂及申請土地位置張貼關於上述申請的公告，供公眾知悉，其後沒有收到任何聲明異議。

四、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局按照申請人遞交經修改的工程計劃草案，計算了應得的回報並制訂批給合同擬本。該擬本已獲申請人於二零一一年六月一日遞交的聲明書中明確表示同意。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 48/2011

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º, do artigo 49.º e seguintes e da alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É concedido, por arrendamento e com dispensa de concurso público, nos termos e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno com a área de 24 m², situado na ilha de Coloane, junto ao Beco do Campo, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 3 pisos, em regime de propriedade única, destinado a habitação.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

20 de Outubro de 2011.

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

ANEXO

(Processo n.º 8 376.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 15/2011 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Chan Kai Chong, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Na sequência da divulgação, pelo Governo, ao público do «Plano de Pormenor da Vila de Coloane», Chan Kai Chong, de nacionalidade chinesa, residente na ilha de Coloane, na Calçada do Quartel, junto ao Beco do Campo, n.º 9, por requerimento dirigido ao Chefe do Executivo em 24 de Novembro de 2010, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 24 m², onde se encontra construído o prédio onde habita.

2. Foi verificado que não existiam na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) processos de obras ilegais relativos ao referido prédio.

3. Em 10 de Março de 2011 a DSSOPT, para conhecimento do público, afixou na sede da «Associação de Moradores de Coloane» e no local do terreno o anúncio público sobre o pedido do requerente, não tendo sido recebida qualquer reclamação.

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento a DSSOPT, com base no anteprojecto de obra rectificando entretanto apresentado pelo requerente, procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de concessão que mereceu a concordância do requerente, expressa em declaração apresentada em 1 de Junho de 2011.

五、有關土地的面積為24平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年三月三十日發出的第6908/2011號地籍圖中定界，且未在物業登記局標示。

六、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一一年七月十四日舉行會議，同意批准有關申請，而有關申請書已於二零一一年八月二十四日經行政長官的批示確認。

七、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，已將由本批示規範的合同條件通知申請人。該申請人透過於二零一一年九月二十六日遞交的聲明書，已明確表示接納有關條件。

八、申請人已繳付由本批示規範的合同所訂定的溢價金。

第一條款——合同標的

本合同標的為以租賃制度及免除公開競投方式批給乙方一幅面積24（貳拾肆）平方米，位於路環島田畔里，價值\$68,437.00（澳門幣陸萬捌仟肆佰叁拾柒元整），未在物業登記局標示，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年三月三十日發出並為本合同組成部分的第6908/2011號地籍圖中定界及標示的土地，以下簡稱土地，其批給由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期為25（貳拾伍）年，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. 土地用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高3（叁），建築面積為78（柒拾捌）平方米的住宅樓宇。

2. 上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。

3. 由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計的5（伍）年內不得將土地的利用及用途作更改。

第四條款——利用期限

1. 土地利用的期限為36（叁拾陸）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。

5. O terreno em apreço, com a área de 24 m², demarcado na planta n.º 6 908/2011, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 30 de Março de 2011, não se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP).

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 14 de Julho de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 24 de Agosto de 2011.

7. 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 titulado pelo presente despacho foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites conforme declaração apresentada em 26 de Setembro de 2011.

8. O requerente pagou o prémio estipulado no contrato titulado pelo presente despacho.

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 com a área de 24 m² (vinte e quatro metros quadrados), situado na ilha de Coloane, no Beco do Campo, com o valor atribuído de \$ 68 437,00 (sessenta e oito mil, quatrocentas e trinta e sete patacas), não descrito na CRP, demarcado e assinalado na planta n.º 6 908/2011, emitida pela DSCC, em 30 de Março de 2011, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente por terreno, cuja concessão se rege pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da data 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.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício com 3 (três) pisos, em regime de propriedade única, destinado a habitação, com a área bruta de construção de 78 m² (setenta e oito metros quadrados).

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

3. Não é permitida a alteração do aproveitamento e da finalidade do terreno no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve ficar concluído no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. 上款訂定的期限包括乙方遞交計劃及甲方審議該等計劃所需的時間。

3. 第1款所指的利用期限不得延長，遇有不可抗力或發生被證實為非乙方所能控制的其他特殊情況，且獲甲方接受後除外。

4. 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。

5. 為著第3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。

第五條款——租金

1. 在土地利用期間，乙方每年繳付每平方米批給土地的租金為\$8.00（澳門幣捌元整），總金額為\$192.00（澳門幣壹佰玖拾貳元整）。

2. 在土地利用完成後，租金將改為按住宅建築面積每平方米\$4.00（澳門幣肆元整）。

3. 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，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例的新訂租金的即時實施。

第六條款——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，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付保證金\$192.00（澳門幣壹佰玖拾貳元整）。

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款所述的保證金可應乙方要求，在遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，由財政局退還。

第七條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空批給土地，並移走其上可能存在的所有建築物、物料及基礎設施。

第八條款——合同溢價金

當乙方按照七月五日第6/80/M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合同溢價金\$17,109.00（澳門幣壹萬柒仟壹佰零玖元整）。

第九條款——土地上的剩餘物料

1. 未經甲方事先書面批准，乙方不得移走土地上任何來自挖掘地基及平整土地的物料，例如泥、石、碎石和砂。

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

3. Não é permitida a prorrogação do prazo de aproveitamento referido no n.º 1, salvo em casos de força maior ou de outros factos relevantes que estejam, comprovadamente, fora do controlo do segundo outorgante, e aceites pelo primeiro outorgante.

4. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

5. Para efeitos do disposto no n.º 3, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula quinta — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante paga a renda anual de \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no valor global de \$ 192,00 (cento e noventa e duas patacas).

2. Após o aproveitamento paga uma renda de \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de área bruta de construção de habitação.

3. 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 da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

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 \$ 192,00 (cento e noventa e duas 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 ao segundo outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

Cláusula sétima — Encargos especiais

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação e remoção de todas as construções, materiais e infra-estruturas porventura existentes no terreno concedido.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 17 109,00 (dezasete mil, cento e nove 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 6/80/M, de 5 de Julho.

Cláusula nona — Materiais sobrantes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. 經甲方批准後，方可移走不能用於土地或作其他用途的物料。

3. 經甲方批准移走的物料，須存放於甲方指定的地點。

4. 倘乙方違反本條款的規定，除必須繳付由土地工務運輸局鑑定人員按實際移走物料所訂定的賠償外，並將科以下列罰款：

- 1) 首次違反：澳門幣\$20,000.00至\$50,000.00；
- 2) 第二次違反：澳門幣\$51,000.00至\$100,000.00；
- 3) 第三次違反：澳門幣\$101,000.00至\$200,000.00；
- 4) 違反四次或以上，甲方有權解除合同。

第十條款——轉讓

1. 基於批給的性質，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計的5（伍）年內，乙方不得將合同地位全部或局部及確定或臨時轉讓，但死因移轉除外，且不影響第3款的規定。

2. 為保證工程所需的融資，乙方可按照十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現批出土地的租賃權向總行或分行設在澳門特別行政區的信貸機構作意定抵押。

3. 由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計的5（伍）年內，倘信貸機構透過司法程序取得有關本批給所衍生的狀況的權利，其轉讓須事先獲得甲方許可，而承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其有關溢價金方面。

第十一條款——樓宇租賃

由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計的5（伍）年內，乙方可將建於批給土地上的樓宇作部分出租，亦必須在有關事實發生後的一個月內以書面通知甲方，但乙方不得將有關樓宇整幢出租、有償或無償給予第三者使用。

第十二條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許政府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。

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes sanções:

- 1) Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00 patacas;
- 2) Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00 patacas;
- 3) Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00 patacas;
- 4) A partir da 4.ª infracção, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula décima — Transmissão

1. Dada a natureza da concessão, a posição contratual do segundo outorgante não pode ser transmitida, total ou parcialmente e definitiva ou temporariamente, com excepção da transmissão por morte, no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, e sem prejuízo do estipulado no n.º 3.

2. Para garantia do financiamento necessário à obra, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno, ora concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

3. A transmissão de situações decorrentes da presente concessão, por instituições de crédito no caso de aquisição destes direitos mediante processo judicial, no prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

Cláusula décima primeira — Arrendamento do edifício

Dentro do prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, o segundo outorgante pode proceder ao arrendamento parcial do edifício construído no terreno concedido, devendo comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, no prazo de um mês contado da data da ocorrência deste facto, mas não lhe é permitido o arrendamento, a cedência gratuita ou onerosa da totalidade daquele edifício para utilização de terceiro.

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços do Governo, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

第十三條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

1) 第四條款第1款規定的利用期限屆滿而土地利用尚未完成，但同一條款第3款所指的情況除外；

2) 當土地利用未完成，未經同意而更改批給用途；

3) 土地利用中止超過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以批示宣告，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的所有改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償。

第十四條款——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) 當土地利用完成，未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；

3) 不履行第七條款訂定的義務；

4) 四次或以上重複不履行第九條款規定的義務；

5) 違反第十條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓；

6) 違反第十一條款的規定，將建於批給土地上的整幢樓宇出租、有償或無償給予第三者使用。

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。

第十五條款——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任何爭訟的法院。

第十六條款——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用的法例規範。

Cláusula décima terceira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

1) Findo o prazo de aproveitamento, previsto no n.º 1 da cláusula quarta, sem que o aproveitamento esteja concluído, salvo as situações referidas no n.º 3 da mesma cláusula;

2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

3) Interrupção 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 do segundo outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

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

1) Falta do pagamento pontual da renda;

2) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

4) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula nona;

5) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima;

6) Arrendamento, cedência gratuita ou onerosa, para utilização de terceiro, da totalidade do edifício construído no terreno concedido, com violação do disposto na cláusula décima primeira.

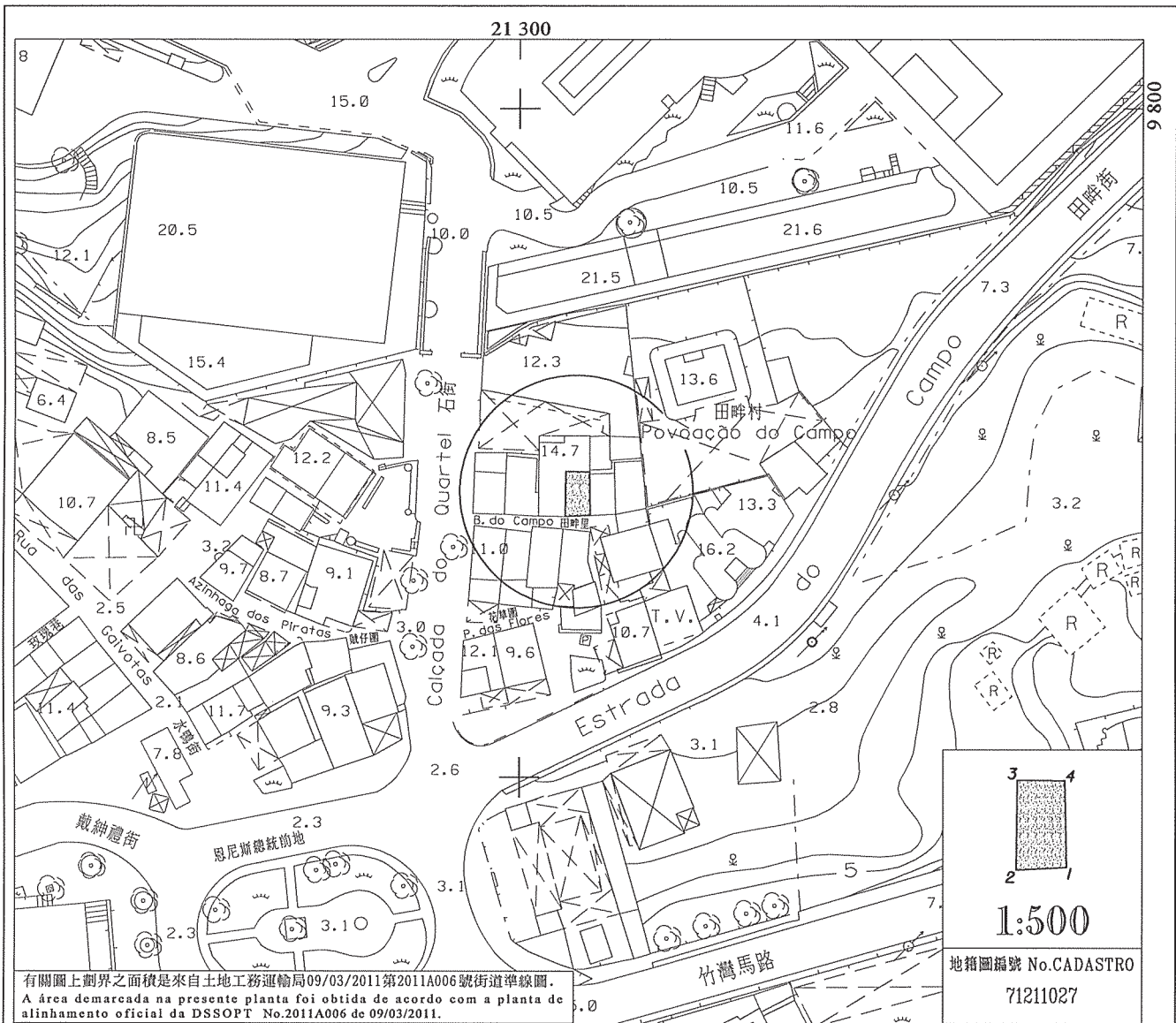
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima quinta — Foro competente

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


Cláusula décima sexta — 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.



有關圖上劃界之面積是來自土地工務運輸局09/03/2011第2011A006號街道準線圖。
A área demarcada na presente planta foi obtida de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2011A006 de 09/03/2011.

位於鄰近田畔里之土地-路環
Terreno junto ao Beco do Campo - Coloane

 面積 = 24 平方米
Área = 24 m²

四至 Confrontações actuais:

- 北/東/西 - 位於鄰近田畔里之土地，於物業登記局被推定沒有登記；
- N/E/W - Terreno que se presume omissio na C.R.P., junto ao Beco do Campo;
- 南 - 田畔里。
- S - Beco do Campo.

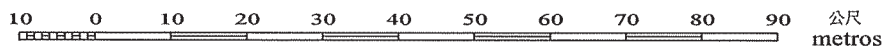
Nº	M (m)	P (m)
1	21 310.6	9 739.1
2	21 306.9	9 739.0
3	21 306.9	9 745.7
4	21 310.5	9 745.6

備註: - 本圖所示之劃界土地，於物業登記局被推定為沒有登記。
OBS: O terreno demarcado na presente planta presume-se omissio na C.R.P..



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

高程基準：平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)