

第 37/2004 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和第一百五十三條及續後數條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載的規定及條件，批准將一幅以租賃制度批出，位於澳門半島沙梨頭海邊街，無門牌，面積3,138平方米，標示在物業登記局第22328號的土地的批給所衍生的權利，有償轉讓予合拍置業發展有限公司。該土地的批給受第6/SATOP/91號批示規範，並經第54/SATOP/92號批示更正。

二、本批示即時生效。

二零零四年四月五日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 874.2 號案卷及
土地委員會第 31/2003 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——華榕（澳門）工程有限公司；及

丙方——合拍置業發展有限公司。

鑒於：

一、透過經公佈於一九九二年六月八日第二十三期《澳門政府公報》的第54/SATOP/92號批示作出更正，公佈於一九九一年二月十一日第六期《澳門政府公報》的第6/SATOP/91號批示，對以租賃制度批給總址設於澳門友誼廣場22至36號華榕大廈4字樓，註冊於商業及動產登記局C6冊第16頁第1970號的華榕（澳門）工程有限公司的一幅面積4,543平方米，位於澳門半島沙梨頭海邊街，其上曾建有181號樓宇的土地的批給修改合同作出規範。在經修改的批給合同中，還包括一幅面積1,589平方米新地塊的批給，以及兩幅分別在本合同附件地籍圖中以字母“A”和“C”及“D”標示，面積分別為1,497平方米及3,138平方米的不相連地段。

二、“A”地段標示在物業登記局B38冊第74頁背頁第14212號；而“C”及“D”地段則標示在B13L冊第85頁第22328號。

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 37/2004**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos dos artigos 107.º e 153.º e seguintes, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É autorizada, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a transmissão onerosa a favor da Sociedade de Investimento Imobiliário Ensemble, Limitada, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 138 m², situado na península de Macau, na Rua da Ribeira do Patane, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 328, titulados pelo Despacho n.º 6/SATOP/91, rectificado pelo Despacho n.º 54/SATOP/92.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

5 de Abril de 2004.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

ANEXO

(Processo n.º 874.2 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 31/2003,
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A «Companhia de Construção e Fomento Predial Hwa Jung (Macau) Limitada», como segundo outorgante; e

A «Sociedade de Investimento Imobiliário Ensemble, Limitada», como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 6/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 6/91, de 11 de Fevereiro, rectificado pelo Despacho n.º 54/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 23/92, de 8 de Junho, foi titulado, a favor da «Companhia de Construção e Fomento Predial Hwa Jung (Macau), Limitada», com sede em Macau, na Praça da Amizade, n.ºs 22 a 36, 4.º andar, Edifício Va Long, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 1 970, a fls. 16 do livro C6, o contrato de revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 543 m², situado na península de Macau, na Rua da Ribeira do Patane, onde se encontrava construído o prédio n.º 181, incluindo a concessão de uma nova parcela de terreno com a área de 1 589 m², resultando dessa revisão a constituição de dois lotes de terreno não contíguos, com as áreas de 1 497 m² e 3 138 m², respectivamente assinalados com as letras «A» e «C e D» na planta em anexo ao contrato.

2. O lote «A» encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 14 212 a fls. 74 v. do livro B38 e o lote «C e D» sob o n.º 22 328 a fls. 85 do livro B13L.

三、鑒於期間核准了「南沙梨頭城市規劃」，導致需改變該區的都市化標準，同時基於可歸責於承批公司的理由，仍未實行“C”及“D”地段所規定的利用，只完成了“A”地段所規定的建設。

四、透過二零零三年七月十一日的申請書，承批公司聯同合拍賣業發展有限公司，請求准許以有償方式轉讓上述未被利用的地段，根據上述規劃的街道準線和邊界的規定，該地段改稱為“G”及“I”。承批公司聲稱，由於其公司的資金來自國內，須受中華人民共和國政府的規章制度約束，故將會調整在澳門的投資；而承讓公司則有能力在法定的期限內落實土地的利用，履行新修改批給合同所訂定的一切義務。

五、鑒於無理據證明該申請存在投機目的，因此，土地工務運輸局編制了轉讓和修改批給的合同擬本。根據登錄於C8L冊第89頁第1118號的附註，上述土地已抵押予中國銀行，因此建議待承批公司呈交已註銷上述土地的查封登記證明書後，才將合同擬本寄交有關公司審議。

六、經承批公司核實條件及接納合同擬本後，案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零三年十一月二十七日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書已於二零零三年十二月十八日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

八、審議中的土地在地圖繪製暨地籍局於二零零三年十月十三日發出的第5142/1995號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B1”、“B2”、“B3”、“B4”、“C”、“D”、“E”、“E1”及“F”標示。以字母“A”及“A1”標示的地塊改組成“I”地段，用作興建一幢作商業、住宅、停車場及社會設施用途的樓宇；而以字母“B”、“B1”、“B2”、“B3”及“B4”標示的地塊則組成“G”地段，用作興建一幢作商業、住宅及停車場用途的樓宇。

九、根據該地點街道準線圖的規定，將在上述地籍圖中以字母“C”、“D”及“E”標示的三幅面積分別為1,267平方米、100平方米及100平方米的批給地塊歸還給澳門特別行政區，以納入公產。另外將在同一地籍圖中以字母“E1”及“F”標示的兩幅面積分別為94平方米及479平方米的地塊納入為澳門特別行政區私產。

十、承讓公司總址設於澳門上海街175號中華總商會大廈14字樓B、C及D室，註冊於商業及動產登記局第16967(SO)號。

3. Devido à alteração dos parâmetros urbanísticos da zona, resultante do Plano Urbanístico do Patane Sul entretanto aprovado, bem assim por razões imputáveis à concessionária, o aproveitamento previsto para o lote «C e D» não chegou a concretizar-se, encontrando-se apenas executada a construção prevista para o lote «A».

4. Por requerimento de 11 de Julho de 2003, a concessionária e a «Sociedade de Investimento Imobiliário Ensemble, Limitada», solicitaram a transmissão onerosa do lote não aproveitado, que passou a ter a designação «G» e «I», com o alinhamento e limites constantes do aludido plano, alegando que a concessionária teria de ajustar os seus investimentos em Macau, em virtude do seu capital ser proveniente do continente e estar sujeito aos regulamentos do Governo da República Popular da China, tendo a sociedade transmissória capacidade para concretizar, em tempo útil, o aproveitamento do terreno e cumprir todas as obrigações que vierem a ser definidas no novo contrato de revisão da concessão.

5. Em face da inexistência de razões que indicem ter o pedido sido formulado com fins especulativos, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) elaborou a minuta de contrato de transmissão e revisão da concessão, propondo que esta fosse enviada para aceitação após a apresentação de certidão comprovativa do cancelamento do registo da penhora do terreno, hipotecado ao Banco da China, conforme averbamento à inscrição n.º 1 118 a fls. 89 do livro C8L.

6. Verificada esta condição e aceite a minuta de contrato, o procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 27 de Novembro de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 18 de Dezembro de 2003, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

8. O terreno em apreço encontra-se assinalado com as letras «A», «A1», «B1», «B2», «B3», «B4», «C», «D», «E», «E1» e «F» na planta n.º 5 142/1995, emitida em 13 de Outubro de 2003, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC). As parcelas assinaladas com as letras «A» e «A1» passam a constituir o lote «I», destinado à construção de um edifício para fins de comércio, habitação, estacionamento e equipamento social, e as parcelas assinaladas com as letras «B», «B1», «B2», «B3» e «B4» formam o lote «G», destinado à construção de um edifício para fins de comércio, habitação e estacionamento.

9. Por força dos alinhamentos definidos para o local, revertem para o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau três parcelas do terreno concedido, com as áreas de 1 267 m², 100 m² e 100 m², assinaladas na referida planta cadastral, respectivamente, com as letras «C», «D» e «E», e para o domínio privado, duas parcelas com as áreas de 94 m² e 479 m², assinaladas, respectivamente, com as letras «E1» e «F» na mesma planta.

10. A sociedade transmissória, com sede em Macau, na Rua de Xangai, n.º 175, Edifício da Associação Comercial de Macau, 14.º andar, B, C e D, encontra-se registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 16 967 (SO).

十一、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，已將轉讓及修改批給的合同條件通知出讓公司及承讓公司，雙方透過二零零四年二月十一日的聲明書，明確表示接納有關條件。其中出讓公司「華榕（澳門）工程有限公司」由 Wu Yuqing，已婚，居於中國福建省福州市鼓樓區五四路國際大廈24層A區及 Wang Tingzhang，已婚，居於中國福建省福州市水部壩邊街32號2幢205室，後者由受權人代表，受權人為 He Jiawu，已婚，居於中國福建省福州市台江區五一新村18座3幢203室，分別以總經理及副總經理受權人的身分代表簽署。而承讓公司「合拍置業發展有限公司」則由 Wu Ka I 又名 Miguel Wu，已婚及楊永泰 William，已婚，兩人均居於澳門上海街中華總商會大廈14字樓B至D室，以副總經理的身分代表簽署。根據載於該聲明書上的確認，有關人士的身分和權力已經歐安利私人公證員事務所核實。

十二、合同第八條款第一項(1)分項所述的溢價金，已透過土地委員會於二零零四年一月十四日發出的第7/2004號非經常性收入憑單，於二零零四年二月十三日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號9434），其副本已存檔於有關案卷內。

十三、根據存檔於土地委員會案卷內經認證之影印本，第九條款所述的特別稅捐已透過澳門財稅廳收納處於二零零四年一月二十七日發出的第2004-06-900100-1號非經常性收入憑單，於二零零四年二月十二日在該處繳付（收據編號9161）。

十四、合同第十二條款第二款所述的保證金，已透過土地委員會主席於二零零四年二月十九日發出的第2/2004號存款憑單，以現金存款提供。

第一條款——合同標的

1. 本合同的標的為：

1) 經甲方批准，乙方將一幅以租賃制度批出，位於沙梨頭海邊街，無門牌，面積3,138（叁仟壹佰叁拾捌）平方米的未被利用土地的批給所衍生的權利，以\$9,300,000.00（澳門幣玖佰叁拾萬元整）轉讓予丙方，並獲其接納。該土地的批給由一九九一年二月十一日第六期《澳門政府公報》公佈的第6/SATOP/91號批示規範，並經一九九二年六月八日第二十三期《澳門政府公報》公佈的第54/SATOP/92號批示作出更正。

上述土地標示於物業登記局B13L冊第85頁第22328號及在地圖繪製地籍局於二零零三年十月十三日發出的第5142/1995號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B1”、“B2”、“B3”、“C”、“D”、“E”、“E1”及“F”標示；

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 do contrato de transmissão e revisão da concessão foram notificadas às sociedades transmitente e transmissária, e por estas expressamente aceites, mediante declaração de 11 de Fevereiro de 2004, subscrita por Wu Yuqing, casado, residente na República Popular da China, Província de Fujian, Cidade de Fuzhou, Zona de Ku Lao, Rua de Ng Sei, Edifício Internacional, 24.º andar «A», e He Jiawu, casado, residente na República Popular da China, Província de Fujian, Cidade de Fuzhou, Wuyi Xincun, Taijiangqu, bloco 18, torre III, apartamento 203, respectivamente gerente-geral e procurador do vice-gerente-geral, Wang Tingzhang, casado, residente na República Popular da China, Província de Fujian, Cidade de Fuzhou, Rua de Soi Pou Lou Pin, n.º 32, torre II, apartamento 205, em representação da sociedade transmitente, «Companhia de Construção e Fomento Predial Hwa Jung (Macau) Limitada», e Wu Ka I aliás Miguel Wu, casado, e Yong Wing Tai William, casado, ambos residentes em Macau, na Rua de Xangai, Edifício da Associação Comercial de Macau, 14.º andar, «B» a «D», na qualidade de vice-gerentes-gerais e em representação da sociedade transmissária, «Sociedade de Investimento Imobiliário Ensemble, Limitada», qualidades e poderes que foram verificados pelo Cartório do Notário Privado Leonel Alberto Alves, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

12. O prémio referido na subalínea (1) da alínea 1) da cláusula oitava do contrato foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 13 de Fevereiro de 2004 (receita n.º 9 434), através da guia de receita eventual n.º 7/2004, emitida pela Comissão de Terras, em 14 de Janeiro de 2004, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

13. A contribuição especial referida na cláusula nona foi paga na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 12 de Fevereiro de 2004 (receita n.º 9 161), através da guia de receita eventual n.º 2004-06-900100-1, emitida por essa Repartição em 27 de Janeiro de 2004, conforme fotocópia autenticada, arquivada no processo da Comissão de Terras.

14. A caução referida no n.º 2 da cláusula décima segunda do contrato foi prestada por depósito em dinheiro, através da guia de depósito n.º 2/2004, de 19 de Fevereiro de 2004, emitida pelo presidente da Comissão de Terras.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A transmissão, com autorização do primeiro outorgante e pelo preço de \$ 9 300 000,00 (nove milhões e trezentas mil) patacas, do segundo outorgante para o terceiro outorgante, que aceita, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno não aproveitado, com a área de 3 138 m² (três mil, cento e trinta e oito metros quadrados), situado na Rua da Ribeira do Patane, s/n, titulado pelo Despacho n.º 6/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 6/91, de 11 de Fevereiro, rectificado pelo Despacho n.º 54/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 23/92, de 8 de Junho.

O referido terreno encontra-se descrito na CRP sob o n.º 22 328 a fls. 85 do livro B13L, e assinalado com as letras «A», «A1», «B1», «B2», «B3», «C», «D», «E», «E1» e «F» na planta n.º 5 142/1995, emitida em 13 de Outubro de 2003, pela DSCC;

2) 修改上項所述的土地批給；

3) 將三幅無帶任何責任和負擔，在上述地籍圖中以字母“C”、“D”和“E”標示的地塊歸還給甲方，以納入澳門特別行政區公產。首幅地塊的面積為1,267(壹仟貳佰陸拾柒)平方米，其餘兩幅地塊的面積均為100(壹佰)平方米；

4) 將兩幅無帶任何責任和負擔，在同一地籍圖中以字母“E1”及“F”標示，面積分別為94(玖拾肆)及479(肆佰柒拾玖)平方米，價值為\$4,626,513.00(澳門幣肆佰陸拾貳萬陸仟伍佰壹拾叁元整)及\$907,917.00(澳門幣玖拾萬零柒仟玖佰壹拾柒元整)的地塊歸還給甲方，以納入澳門特別行政區私產；

5) 以租賃制度批出兩幅在上述地籍圖中分別以字母“B”及“B4”標示，面積分別為618(陸佰壹拾捌)及112(壹佰壹拾貳)平方米，未在物業登記局標示，價值分別為\$5,927,238.00(澳門幣伍佰玖拾貳萬柒仟貳佰叁拾捌元整)及\$1,074,192.00(澳門幣壹佰零柒萬肆仟壹佰玖拾貳元整)的地塊。

2. 鑑於歸還及批出上款第(3)、(4)及(5)項所述的數幅地塊，本合同標的之土地轉為由南沙梨頭計劃中兩幅標示在地圖繪製暨地籍局於二零零三年十月十三日發出，並為本合同組成部份的第5142/1995號地籍圖中稱為“G”及“T”地段所組成，其說明如下：

1) “G”地段的總面積為1,010(壹仟零壹拾)平方米，以字母“B”、“B1”、“B2”、“B3”及“B4”標示，價值為\$9,799,616.00(澳門幣玖佰柒拾玖萬玖仟陸佰壹拾陸元整)；

2) “T”地段的總面積為818(捌佰壹拾捌)平方米，以字母“A”和“A1”標示，價值為\$7,936,719.00(澳門幣柒佰玖拾叁萬陸仟柒佰壹拾玖元整)。

第二條款——租賃期限

將受第6/SATOP/91號批示所規範，並經第54/SATOP/92號批示作出更正的批給合同訂定的租賃期限，由二零零一年十二月九日起續期10(拾)年，但不妨礙其將來根據適用法例連續續期至二零四九年十二月十九日。

第三條款——土地的利用及用途

1. 根據二零零三年一月二十日發出的第90A041號正式街道準線圖的規定，土地用作興建兩幢建築物。

2) A revisão da concessão do terreno identificado na alínea anterior;

3) A reversão, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, de três parcelas do referido terreno, assinaladas na mencionada planta com as letras «C», «D» e «E», a primeira com a área de 1 267 m² (mil duzentos e sessenta e sete metros quadrados), e as duas restantes com a área de 100 m² (cem metros quadrados) cada, destinadas a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau;

4) A reversão, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, das parcelas do referido terreno, assinaladas na mesma planta com as letras «E1» e «F», com as áreas, respectivamente, de 94 m² (noventa e quatro metros quadrados) e 479 m² (quatrocentos e setenta e nove metros quadrados), e com o valor atribuído de \$ 4 626 513,00 (quatro milhões, seiscentas e vinte e seis mil, quinhentas e treze) patacas e \$ 907 917,00 (novecentas e sete mil, novecentas e dezassete) patacas, destinadas a integrar o domínio privado da Região Administrativa Especial de Macau;

5) A concessão, por arrendamento, das parcelas de terreno com as áreas de 618 m² (seiscentos e dezoito metros quadrados) e 112 m² (cento e doze metros quadrados), não descritas na CRP, assinaladas, respectivamente, com as letras «B» e «B4» na planta acima mencionada, e com o valor atribuído de \$ 5 927 238,00 (cinco milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e trinta e oito) patacas e \$ 1 074 192,00 (um milhão, setenta e quatro mil, cento e noventa e duas) patacas.

2. Em resultado da reversão e da concessão das parcelas de terreno identificadas nas alíneas 3), 4) e 5) do número anterior, o terreno objecto do presente contrato passa a ser constituído por dois lotes distintos, designados pelas letras «G» e «I» no Plano do Patane Sul, assinalados na planta n.º 5 142/1995, emitida em 13 de Outubro de 2003, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato, conforme a seguir se discrimina:

1) Lote «G», com a área global de 1 010 m² (mil e dez metros quadrados), assinalado com as letras «B», «B1», «B2», «B3» e «B4», ao qual é atribuído o valor de \$ 9 799 616,00 (nove milhões, setecentas e noventa e nove mil, seiscentas e dezasseis) patacas;

2) Lote «I», com a área global de 818 m² (oitocentos e dezoito metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «A1», ao qual é atribuído o valor de \$ 7 936 719,00 (sete milhões, novecentas e trinta e seis mil, setecentas e dezanove) patacas.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

O prazo do arrendamento fixado no contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 6/SATOP/91, rectificado pelo Despacho n.º 54/SATOP/92, é renovado por mais 10 (dez) anos, contados a partir de 9 de Dezembro de 2001, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de dois edifícios de acordo com a Planta de Alinhamento Oficial n.º 90A041, emitida em 20 de Janeiro de 2003.

2. 上款所述建築物的建築面積按用途分配如下：

1) “G” 地段：

商業：..... 1,100 平方米；

住宅：..... 9,000 平方米；

停車場：..... 2,600 平方米；

2) “I” 地段：

商業：..... 600 平方米；

住宅：..... 8,400 平方米；

停車場：..... 2,000 平方米；

社會設施：..... 500 平方米。

3. 在地圖繪製暨地籍局於二零零三年十月十三日發出的第 5142/1995 號地籍圖中以字母 “A1”、“B2”、“B3” 及 “B4” 標示，面積分別為 125 (壹佰貳拾伍)、114 (壹佰壹拾肆)、8 (捌) 及 112 (壹佰壹拾貳) 平方米的地塊，其位於拱廊下地面層柱子之間的土地必須留空，以便將來供人貨自由通行，同時不能設置任何限制，不得作任何形式的臨時或永久性佔用。該部分稱為拱廊下的行人區。

4. 丙方有義務留空上款所述條狀地段下面至 1.5 米深的全部下層土壤，以便在該處安裝供水、電和通訊的基礎設施，但被拱廊支柱地基佔用的空間除外。

第四條款——租金

1. 丙方每年繳付的租金如下：

1) 在土地利用的施工期間，每平方米批給土地的租金為 \$ 16.00 (澳門幣壹拾陸元整)，總金額為 \$29,248.00 (澳門幣貳萬玖仟貳佰肆拾捌元整)，其計算如下：

(1) “G” 地段為 \$16,160.00 (澳門幣壹萬陸仟壹佰陸拾元整)；

(2) “I” 地段為 \$13,088.00 (澳門幣壹萬叁仟零捌拾捌元整)。

2) 土地利用的工程完成後，租金改為：

(1) 商業用途的建築面積每平方米 \$16.00 (澳門幣壹拾陸元整)；

(2) 住宅用途的建築面積每平方米 \$8.00 (澳門幣捌元整)；

(3) 停車場用途的建築面積每平方米 \$8.00 (澳門幣捌元整)。

2. Os edifícios referidos no número anterior, são aproveitados com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade:

1) Lote «G»:

Comércio: 1 100 m²;

Habituação: 9 000 m²;

Estacionamento: 2 600 m².

2) Lote «I»:

Comércio: 600 m²;

Habituação: 8 400 m²;

Estacionamento: 2 000 m²;

Equipamento social: 500 m².

3. As parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1», «B2», «B3» e «B4» na planta n.º 5 142/1995, emitida em 13 de Outubro de 2003, pela DSCC, respectivamente com as áreas de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), 114 m² (cento e catorze metros quadrados), 8 m² (oito metros quadrados) e 112 m² (cento e doze metros quadrados), que se encontram situadas a nível do solo sob as arcadas, destinam-se, mantendo abertos os espaços entre as colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, designando-se zona de passeio sob a arcada.

4. O terceiro outorgante fica obrigado a reservar, sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, terreno esse que fica afecto às instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

Cláusula quarta — Renda

1. O terceiro outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, \$ 16,00 (dezasseis patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 29 248,00 (vinte e nove mil, duzentas e quarenta e oito patacas), correspondentes a:

(1) \$ 16 160,00 (dezasseis mil, cento e sessenta patacas) para o lote «G»;

(2) \$ 13 088,00 (treze mil e oitenta e oito patacas) para o lote «I».

2) Após a conclusão da obra de aproveitamento, passa a pagar:

(1) \$ 16,00 (dezasseis patacas) por metro quadrado de área bruta para comércio;

(2) \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado de área bruta para habitação;

(3) \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado de área bruta para estacionamento.

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》公佈當日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之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》公佈當日起計。

2. 上款訂定的期限包括丙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第六條款——特別負擔

1. 由丙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 騰空在地圖繪製暨地籍局於二零零三年十月十三日發出的第5142/1995號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B”、“B1”、“B2”、“B3”、“B4”、“C”、“C1”、“D”、“E”、“E1”、“F”及“G”標示的地塊，並移走可能存在於該等地塊上的所有建築物、物料及基礎設施。

2) 根據甲方所提供的圖則，並按照二零零三年一月二十日發出的第90A041號正式街道準線圖的規定，興建下列的城市基礎設施：

(1) 在上項所述的地籍圖中以字母“C”、“C1”及“D”標示的地點興建一個按風景園林設計配置都市設施的公用步行區；

(2) 在同一地籍圖中以字母“G”標示的地點興建一道架空行人走廊。

2. 須於第五條款所指的期限內建成上款所述的基礎設施。

3. 由發出在“T”地段上興建的建築物的使用准照起計三十日內，丙方須向甲方交付該建築物內一個面積500（伍佰）平方米，無帶任何責任及負擔，作為社會設施的獨立單位。

4. 丙方負責進行移轉上款所述獨立單位所需的一切法律行為，包括在登記局作物業登記及在財稅廳作房地產登錄。

5. 對本條款第一款2)項所述的基礎設施，丙方保證優質施工及使用質量良好的材料，同時負責維修及更正所有該等工程自臨時接收當日起計兩年內可能出現的缺陷。

6. 甲方保留只需透過事先通知，便可代替丙方直接執行部分

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 por 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 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo terceiro outorgante:

1) A desocupação e remoção de todas as construções, materiais e infra-estruturas porventura existentes nas parcelas assinaladas com as letras «A», «A1», «B», «B1», «B2», «B3», «B4», «C», «C1», «D», «E», «E1», «F» e «G» na planta n.º 5 142/1995, emitida em 13 de Outubro de 2003, pela DSCC;

2) A execução, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante e conforme previsto na Planta de Alinhamento Oficial n.º 90A041, de 20 de Janeiro de 2003, das infra-estruturas urbanas seguintes:

(1) A área pedonal de uso público, equipada com mobiliário urbano, assinalada com as letras «C», «C1» e «D» na planta referida na alínea anterior;

(2) A galeria pedonal aérea, assinalada com a letra «G» na mesma planta.

2. A execução das infra-estruturas a que se refere o número anterior, deverá ficar concluída no prazo indicado na cláusula quinta.

3. O terceiro outorgante obriga-se a proceder à entrega ao primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de trinta dias contados a partir da emissão da licença de utilização do edifício a construir no lote «I», da fracção autónoma com a área de 500 m² (quinhentos metros quadrados), destinada a equipamento social.

4. O terceiro outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da fracção autónoma referida no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças.

5. O terceiro outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados na construção das infra-estruturas a que se refere a alínea 2) do n.º 1 desta cláusula, durante o período de dois anos, contados da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

6. O primeiro outorgante reserva-se o direito de, mediante aviso prévio, optar por se substituir ao terceiro outorgante na

或全部本條款第一款 2) 項所述特別負擔的基礎設施的權利，但有關費用仍需由丙方支付。

第七條款 — 罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受的特別原因外，丙方不遵守第五條款所訂的期限，延遲不超過 60 (陸拾) 日者，處以罰款可達至每日 \$5,000.00 (澳門幣伍仟元整)；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. 倘遇不可抗力或被證實為不受控制的其他重要情況，則免除丙方承擔上款所指責任。

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況才被視為不可抗力。

4. 為產生第二款規定的效力，丙方必須盡快將發生的事實以書面通知甲方。

第八條款 — 合同溢價金

1. 除繳付經第 54/SATOP/92 號批示更正的第 6/SATOP/91 號批示所規定的溢價金外，因本合同的規定，丙方須向甲方繳付溢價金 \$11,134,776.00 (澳門幣壹仟壹佰壹拾叁萬肆仟柒佰柒拾陸元整)，繳付方式如下：

1) \$9,259,188.00 (澳門幣玖佰貳拾伍萬玖仟壹佰捌拾捌元整) 以現金按下列方式繳付：

(1) 在七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條所述的接受本合同條件期間，繳付 \$4,500,000.00 (澳門幣肆佰伍拾萬元整)；

(2) \$4,759,188.00 (澳門幣肆佰柒拾伍萬玖仟壹佰捌拾捌元整)，連同年利率 5% 的利息，分 3 (叁) 期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金加利息合計為 \$1,666,369.00 (澳門幣壹佰陸拾陸萬陸仟叁佰陸拾玖元整)。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計 6 (陸) 個月內繳付。

2) 透過興建第六條款第一款 2) 項所述的基礎設施及同一條款第三款所述的一個作為社會設施的獨立單位，以實物方式繳付 \$1,875,588.00 (澳門幣壹佰捌拾柒萬伍仟伍佰捌拾捌元整)。

第九條款 — 特別稅捐

在七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條所述的接受本合同條件期間，丙方須根據八月二日第 219/93/M 號訓令的規定，就第二條款所訂的租賃批給期限續期拾年，繳付特別稅捐，金額為 \$251,040.00 (澳門幣貳拾伍萬壹仟零肆拾元整)。

execução directa de parte ou da totalidade das infra-estruturas que constituem o encargo especial a que se refere a alínea 2) do n.º 1 desta cláusula, continuando a ser encargo do terceiro outorgante suportar os respectivos custos.

Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula quinta, o terceiro outorgante fica sujeito 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. O terceiro outorgante fica exonerado 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, o terceiro outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

1. Para além do prémio, já pago, estipulado no Despacho n.º 6/SATOP/91, rectificado pelo Despacho n.º 54/SATOP/92, o terceiro outorgante paga, por força do presente contrato, o prémio no valor de \$ 11 134 776,00 (onze milhões, cento e trinta e quatro mil, setecentas e setenta e seis patacas), da seguinte forma:

1) \$ 9 259 188,00 (nove milhões, duzentas e cinquenta e nove mil, cento e oitenta e oito patacas), em numerário, que é pago da seguinte forma:

(1) \$ 4 500 000,00 (quatro milhões e quinhentas mil patacas), no prazo de 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;

(2) \$ 4 759 188,00 (quatro milhões, setecentas e cinquenta e nove mil, cento e oitenta e oito patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 666 369,00 (um milhão, seiscentas e sessenta e seis mil, trezentas e sessenta e nove patacas) cada uma, vencendo-se a primeira prestação 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* que titula o presente contrato;

2) \$ 1 875,588,00 (um milhão, oitocentas e setenta e cinco mil, quinhentas e oitenta e oito patacas), em espécie, mediante construção das infra-estruturas referidas na alínea 2) do n.º 1 da cláusula sexta e da fracção autónoma destinada a equipamento social referida no n.º 3 da mesma cláusula.

Cláusula nona — Contribuição especial

De acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, o terceiro outorgante paga, ainda, pela renovação por dez anos do prazo da concessão por arrendamento, referida na cláusula segunda, uma contribuição especial no valor de \$ 251 040,00 (duzentas e cinquenta e uma mil e quarenta patacas), no prazo de 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.

第十條款 — 保證金

1. 按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，丙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付保證金 \$29,248.00（澳門幣貳萬玖仟貳佰肆拾捌元整）。

2. 前款所指的保證金金額，應按每年有關年租的數值調整。

第十一條款 — 工程及使用准照

1. 地基及/或建築工程准照僅在丙方遞交已按第八條款的規定繳付已到期溢價金的證明後方發出。

2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第八條款所訂溢價金及已履行第六條款所訂義務的證明後方發出。

第十二條款 — 轉讓

1. 土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方核准，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. 在不妨礙前款最後部份的規定下，為確保履行所規定的義務，丙方須以存款或其條款獲甲方接受的擔保或保險擔保繳付金額為 \$100,000.00（澳門幣壹拾萬元整）的保證金，而該項保證金可應其要求，於發出使用准照或批准轉讓該批給所衍生的權利時退還。

第十三條款 — 監督

在批出土地的利用期間，丙方必須准許執行監督工作的政府部門代表進入該土地及施工範圍，並向其提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

第十四條款 — 失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第七條款第一款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 土地的利用未完成，未經同意而修改批給的用途；
- 3) 土地的利用中斷超過90（玖拾）日，但有合理解釋且為甲方接受的特別原因除外。

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。

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o terceiro outorgante presta uma caução no valor de \$ 29 248,00 (vinte e nove mil, duzentas e quarenta e oito 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.

Cláusula décima primeira — Licenças de obra e de utilização

1. As licenças de obra de fundação e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que o terceiro outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula oitava.

2. As licenças de utilização apenas serão emitidas após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula oitava se encontra pago na sua totalidade, e desde que se mostrem cumpridas as obrigações previstas na cláusula sexta.

Cláusula décima segunda — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior o terceiro outorgante, para garantia da obrigação aí estabelecida, presta uma caução no valor de \$ 100 000,00 (cem mil patacas), por meio de depósito, garantia ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante, a qual será devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

Cláusula décima terceira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o terceiro outorgante obriga-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 quarta — 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 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 de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. 合同的失效將使土地連同其上所有改善物歸甲方所有，丙方無權要求任何賠償。

第十五條款——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) 土地利用已完成，未經同意而更改土地利用及/或批給用途；
- 3) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務。

2. 合同的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

第十六條款——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。

第十七條款——適用法例

如有遺漏，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

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 terceiro outorgante.

Cláusula décima quinta — 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 nas cláusulas sexta e oitava.

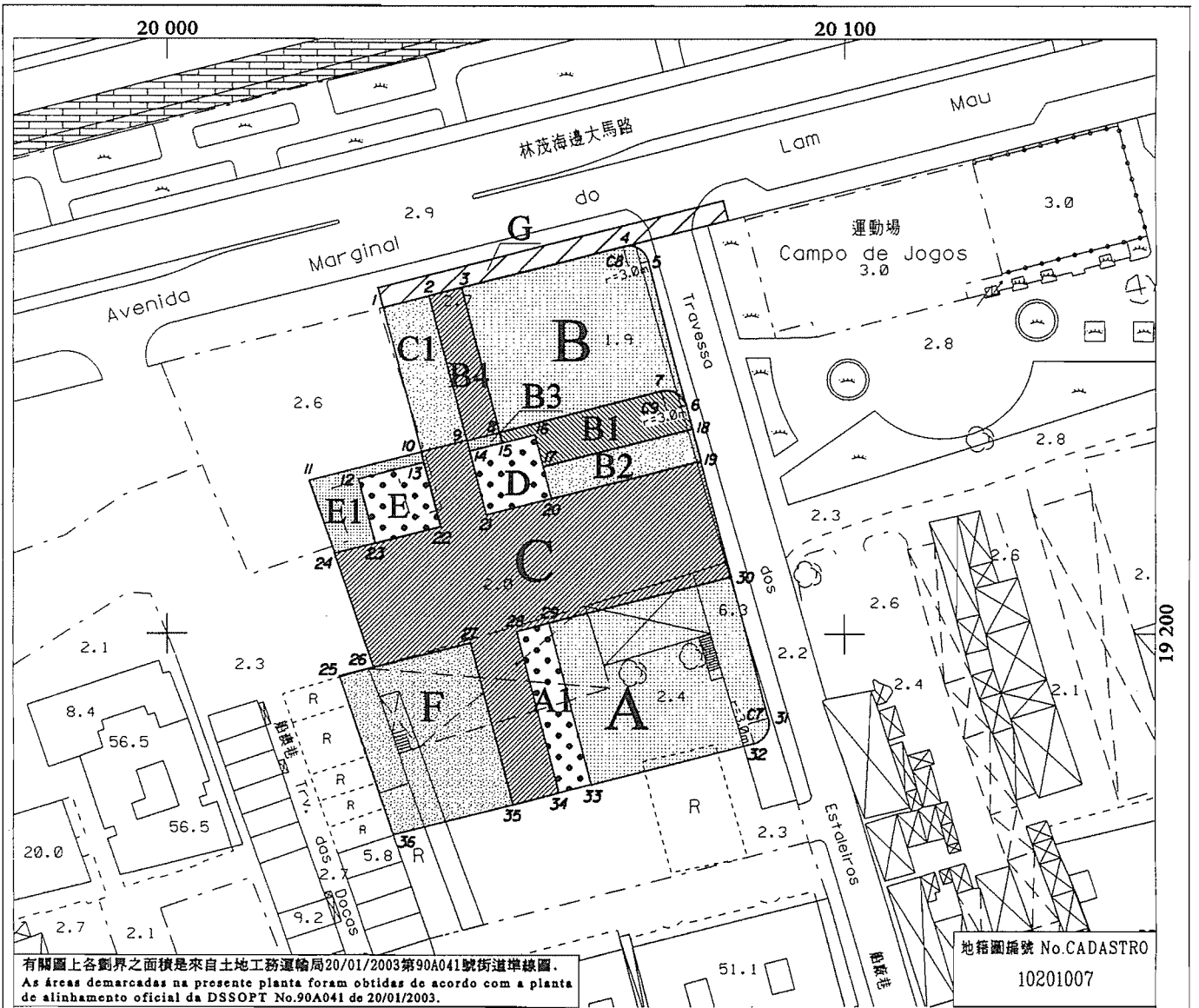
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima sexta — Foro competente

Para efeitos de 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 sétima — 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.



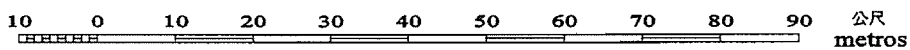
位於鄰近林茂海邊大馬路之土地 - "G"及"I"地段
Terreno junto à Avenida Marginal do Lam Mau - Lotes "G" e "I"

地塊 Parcela A = 693 m ²	地塊 Parcela B3 = 8 m ²	地塊 Parcela E = 100 m ²
地塊 Parcela A1 = 125 m ²	地塊 Parcela B4 = 112 m ²	地塊 Parcela E1 = 94 m ²
地塊 Parcela B = 618 m ²	地塊 Parcela C = 1 267 m ²	地塊 Parcela F = 479 m ²
地塊 Parcela B1 = 158 m ²	地塊 Parcela C1 = 156 m ²	地塊 Parcela G = 158 m ²
地塊 Parcela B2 = 114 m ²	地塊 Parcela D = 100 m ²	



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 : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

N.º	M (m)	P (m)	N.º	M (m)	P (m)	N.º	M (m)	P (m)
C7	20 085.9	19 186.5	11	20 020.8	19 223.1	24	20 024.6	19 212.1
C8	20 068.1	19 255.3	12	20 028.1	19 223.3	25	20 025.4	19 193.7
C9	20 073.7	19 233.7	13	20 037.8	19 225.8	26	20 030.4	19 195.0
1	20 031.8	19 249.0	14	20 044.6	19 227.5	27	20 044.8	19 198.7
2	20 038.6	19 250.8	15	20 049.4	19 228.8	28	20 051.6	19 200.4
3	20 043.4	19 252.0	16	20 054.3	19 230.0	29	20 056.4	19 201.7
4	20 067.3	19 258.2	17	20 055.5	19 225.2	30	20 083.3	19 208.6
5	20 071.0	19 256.0	18	20 077.5	19 230.8	31	20 088.8	19 187.4
6	20 076.6	19 234.4	19	20 078.8	19 226.0	32	20 086.7	19 183.6
7	20 072.9	19 236.6	20	20 056.8	19 220.3	33	20 062.7	19 177.5
8	20 049.0	19 230.4	21	20 047.1	19 217.8	34	20 057.8	19 176.2
9	20 044.2	19 229.1	22	20 040.3	19 216.1	35	20 051.0	19 174.5
10	20 037.4	19 227.4	23	20 030.6	19 213.6	36	20 033.4	19 169.9

四至 Confrontações actuais:

- G地段 ("B+B1+B2+B3+B4"地塊) :
Lote G (Parcelas "B+B1+B2+B3+B4") :
東北 - 船廠巷;
NE - Travessa dos Estaleiros;
東南 - C及D地段;
SE - Parcelas C e D;
西南 - C、C1及D地段;
SW - Parcelas C, C1 e D;
西北 - 林茂海邊大馬路(G地塊);
NW - Avenida Marginal do Lam Mau(parcela G);
- I地段 ("A+A1"地塊) :
Lote I (Parcelas "A+A1") :
東北 - 船廠巷;
NE - Travessa dos Estaleiros;
東南 - 設計道路(林茂海邊大馬路);
SE - Via projectada(Avenida Marginal do Patane);
西南/西北 - C地塊;
SW/NW - Parcela C;

- 備註: - "A+A1+B1+B2+B3+C+D+E+El+F"地塊相應為標示編號22328.
OBS As parcelas "A+A1+B1+B2+B3+C+D+E+El+F" correspondem à totalidade da descrição n.º22328.
- "A+A1"地塊表示將來"I"地段地界。
As parcelas "A+A1" representam o futuro limite do lote "I".
 - "B+B1+B2+B3+B4"地塊表示將來"G"地段地界。
As parcelas "B+B1+B2+B3+B4" representam o futuro limite do lote "G".
 - "A1+B2+B3+B4"地塊, 表示地面層柱廊所佔的面積。
As parcelas "A1+B2+B3+B4" representam a área em ocupação sobre arcadas ao nível do r/c.
 - "B+B4"地塊為向政府申請使用之土地, 於物業登記局被推定沒有登記。
As parcelas "B+B4" são terrenos que se presume omisso na C.R.P., a adquirir ao Território.
 - "C+D+E"地塊, 為將歸還及納入澳門特別行政區公產之土地。
As parcelas "C+D+E" são terrenos a reverter e a integrar no Domínio Público da R.A.E.M..
 - "E1+F"地塊, 為將歸還及納入澳門特別行政區私產之土地。
As parcelas "E1+F" são terrenos a reverter e a integrar no Domínio Privado da R.A.E.M..
 - "C+C1+D"地塊, 用作為公用步行區, 依照風景園林設計配置都市設施。
As parcelas "C+C1+D" representam a área exclusivamente pedonal, de uso público, a ser equipada como mobiliário urbano.
 - "D+E"地塊表示於三樓樓層板面安裝半透明輕質結構蓋頂之面積。
As parcelas "D+E" representam a área coberta translúcida, de estrutura ligeira, ao nível da laje de pavimento do 3º piso.
 - "G"地塊表示用作架空行人走廊之面積。
A parcela "G" representa a área destinada a galeria pedonal aérea.



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO