

第 15/2006 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及第一百零九條的規定，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，修改一幅以租賃制度批出，面積1,960平方米，位於澳門半島青洲河邊馬路，標示於物業登記局第21788號的土地的批給，該批給由一九八九年六月十六日訂立的公證契約規範。

二、基於上款所指的修改，根據該地點新街道準線的規定，將上款所指土地中一幅無帶任何責任或負擔，面積265平方米的地塊歸還澳門特別行政區，以納入其公產作為公共街道，故批出土地的面積現為1,695平方米。

三、本批示即時生效。

二零零六年二月六日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

**(土地工務運輸局第 800.02 號案卷及
土地委員會第 40/2005 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Chun's Pou Va, Limitada — Comércio e Indústria e Fomento Imobiliário。

鑒於：

一、“Fábrica de Malas Pou Va, Limitada”，總址設於澳門馬場海邊馬路103號福泰工業大廈十五字樓“A”，註冊於商業及動產登記局C8冊第47頁第2820號，持有一幅以租賃制度批出，面積1,960平方米，位於澳門半島青洲河邊馬路，標示於物業登記局B91冊第9頁背頁第21788號，並以其名義登錄於F27M冊第23962號的土地批給所衍生的權利。

二、上述土地的批給受公佈於一九八八年十二月三十日第五十二期《澳門政府公報》第四副刊的第207/SAOPH/88號批示所批准的載於財政局第269冊第144頁及續後數頁的一九八九年六月十六日公證契約規範的合同所約束。

**Despacho do Secretário para os Transportes e
Obras Públicas n.º 15/2006**

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 109.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 do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 960 m², situado na península de Macau, na Estrada Marginal da Ilha Verde, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 788, titulada por escritura pública outorgada em 16 de Junho de 1989.

2. No âmbito da revisão referida no número anterior, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, como via pública, uma parcela do terreno identificado no número anterior, com a área de 265 m², passando o terreno concedido a ter a área de 1 695 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

6 de Fevereiro de 2006.

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

ANEXO

**(Processo n.º 800.02 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 40/2005
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Chun's Pou Va, Limitada — Comércio e Indústria e Fomento Imobiliário», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Fábrica de Malas Pou Va, Limitada», com sede em Macau, na Estrada Marginal do Hipódromo, n.º 103, edifício industrial «Fok Tai», 15.º andar «A», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2 820 a fls. 47 do livro C8, é titular dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 960 m², situado na península de Macau, na Estrada Marginal da Ilha Verde, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 21 788 a fls. 9v do livro B91, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 23 962 do livro F27M.

2. A concessão do referido terreno rege-se pelo contrato titulado por escritura de 16 de Junho de 1989, exarada a fls. 144 e seguintes do Livro n.º 269 da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), autorizada pelo Despacho n.º 207/SAOPH/88, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* de Macau n.º 52/1988, de 30 de Dezembro.

三、根據上述合同第三條款的規定，土地用作興建一幢六層高，屬分層所有權制度，作工業用途的建築物。

四、鑒於當時土地的個別部分被 *Companhia de Autocarros de Macau – Fok Lei, Limitada*（在澳門特別行政區經營陸路客運公共服務的新福利汽車股份有限公司的前身）佔用，承批公司曾兩次申請在不科處罰款的情況下延長有關利用期，而透過當時的運輸暨工務政務司分別於一九九零年十一月五日及一九九二年五月十三日作出的批示，批准延期至一九九三年十一月三十日。

五、後來，由於僅在一九九二年底才騰空佔用的土地，其時已為批准批給的批示之後五年，同時由於那時市場的環境發生劇變，承批公司從事的工業已不可促進經濟的發展，故其於一九九三年三月一日申請更改利用的用途，由工業改為住宅及商業。

六、根據當時運輸暨工務政務司一九九四年三月十八日的命令，展開了有關修改批給合同的程序，但由於對溢價金的金額存在分歧，故沒有完成程序。

七、然而，由於局部修改公司合同，承批公司的商業名稱變為“*Chun's Pou Va, Limitada – Comércio e Indústria e Fomento Imobiliário*”，其擬根據最初用途（工業）進行土地的利用，故於二零零五年三月二十四日遞交了一份修改建築計劃予土地工務運輸局審批，透過該局局長二零零五年五月十日作出的批示，上述計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

八、因此，透過二零零五年六月二十二日呈交予行政長官的申請書，現商業名稱為“*Chun's Pou Va, Limitada – Comércio e Indústria e Fomento Imobiliário*”的承批公司根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，提出更改土地的利用及修改批給合同的申請。

九、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零零五年二月二日發出的第826/1989號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

十、在組成案卷後，土地工務運輸局制定了合同擬本，透過二零零五年九月二十二日的聲明書，合同條件已獲承批公司同意。

十一、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年十月二十日舉行會議，同意批准有關申請。

3. De acordo com a cláusula terceira do referido contrato, o terreno destinava-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 pisos, afectado à finalidade industrial.

4. Tendo em conta que parte do terreno se encontrava ocupado pela Companhia de Autocarros de Macau — Fok Lei, Limitada (antecessora da TRANSMAC — Transportes Urbanos de Macau, S.A.R.L., na exploração do serviço público de transportes colectivos rodoviários de passageiros na Região Administrativa Especial de Macau), a concessionária solicitou, por duas vezes, a prorrogação do prazo de aproveitamento, sem aplicação de multa, o que veio a ser autorizado até 30 de Novembro de 1993, por despachos do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 5 de Novembro de 1990 e de 13 de Maio de 1992, respectivamente.

5. Posteriormente, porque a desocupação do terreno só teve lugar no final do ano de 1992, decorridos cinco anos sobre o despacho que autorizou a concessão e porque nessa altura já estavam profundamente alteradas as condições de mercado, tendo deixado de ser economicamente viável a actividade industrial prosseguida pela concessionária, esta solicitou em 1 de Março de 1993 a alteração da finalidade do aproveitamento, de indústria para habitação e comércio.

6. Por determinação do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 18 de Março de 1994, iniciou-se o procedimento de revisão do contrato de concessão, o qual não foi concluído por divergências quanto ao valor do prémio.

7. Todavia, pretendendo a concessionária, que em virtude da alteração parcial do pacto social, passou a adoptar a firma «*Chun's Pou Va, Limitada — Comércio e Indústria e Fomento Imobiliário*», realizar o aproveitamento do terreno de acordo com a primitiva finalidade (industrial), submeteu em 24 de Março de 2005, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de alteração de arquitectura que, por despacho do director destes Serviços, de 10 de Maio de 2005, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

8. Nestas circunstâncias, por requerimento apresentado em 22 de Junho de 2005, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a concessionária, agora com a firma «*Chun's Pou Va, Limitada — Comércio e Indústria e Fomento Imobiliário*», formalizou o pedido de modificação do aproveitamento do terreno e consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

9. O terreno em apreço encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta cadastral n.º 826/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 2 de Fevereiro de 2005.

10. Instruído o procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato, tendo as condições contratuais merecido a concordância da concessionária, por declaração de 22 de Setembro de 2005.

11. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviada à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 20 de Outubro de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

十二、土地委員會的意見書於二零零五年十一月五日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零五年十一月四日的贊同意見書上。

十三、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公司，其透過二零零五年十二月二十三日由 Chun Kwan，已婚，居住於澳門美副將大馬路 70 號幸運閣三十三字樓“G”，以“Chun's Pou Va, Limitada — Comércio e Indústria e Fomento Imobiliário”總經理身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身分及權力已經第二公證署核實。

十四、由本批示規範的合同第八條款所訂定因修改批給而應付的溢價金，已透過由土地委員會二零零五年十二月五日發出的第134/2005號非經常性收入憑單，於二零零五年十二月十九日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 111606），其副本存檔於該委員會的案卷內。

十五、合同第九條款第 1 款所述的保證金已透過財政局於二零零五年十二月十四日發出的第153/ARR/2005號憑單，以現金存入澳門特別行政區戶口的方式提交（帳號 001-800797-111-5）。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以租賃制度批出，位於澳門半島青洲河邊馬路，由一九八九年六月十六日於財政局簽署及載於 269 冊第 144 頁及續後數頁的公證契約規範，面積 1,960（壹仟玖佰陸拾）平方米，標示於物業登記局第21788號，在本合同組成部分的地圖繪製暨地籍局於二零零五年二月二日發出的第826/1989號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的土地的批給合同；

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積 265（貳佰陸拾伍）平方米，在上述地籍圖中以字母“B”標示的地塊歸還甲方，該地塊將與上項所指土地分割，以納入澳門特別行政區公產，作為公共街道。

2. 批出土地現時的面積為 1,695（壹仟陸佰玖拾伍）平方米，價值為 \$ 2,658,604.00（澳門幣貳佰陸拾伍萬捌仟陸佰零肆元整），在上述地籍圖中以字母“A”標示，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 本合同標的之租賃有效期為 25（貳拾伍）年，由一九八九年六月十六日，即規範初次批給合同的公證契約簽署日起計。

12. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 5 de Novembro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 4 de Novembro de 2005.

13. 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 à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração de 23 de Dezembro de 2005, assinada por Chun Kwan, casado, residente em Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, n.º 70, Edifício «Hang Wan Kok», 33.º andar «G», na qualidade de gerente-geral da sociedade «Chun's Pou Va, Limitada — Comércio e Indústria e Fomento Imobiliário», qualidade e poderes que foram verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

14. O prémio devido pela revisão da concessão, fixado na cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho, foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 19 de Dezembro de 2005 (receita n.º 111 606), através de guia de receita eventual n.º 134/2005, emitida pela Comissão de Terras, em 5 de Dezembro de 2005, cujo duplicado se encontra arquivado no processo desta Comissão.

15. A caução a que se refere o n.º 1 da cláusula nona foi prestada através de depósito em dinheiro, à ordem da Região Administrativa Especial de Macau (conta n.º 001-800797-111-5) mediante guia n.º 153/ARR/2005, emitida pela Direcção dos Serviços de Finanças, em 14 de Dezembro de 2005.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 960 m² (mil novecentos e sessenta metros quadrados), situado na península de Macau, na Estrada Marginal da Ilha Verde, descrito na CRP sob o n.º 21 788, titulado pela escritura pública outorgada em 16 de Junho de 1989 na DSF, exarada a fls. 144 e seguintes do livro n.º 269, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 826/1989, emitida em 2 de Fevereiro de 2005 pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na referida planta cadastral, com a área de 265 m² (duzentos e sessenta e cinco metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinando-se a integrar no domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 1 695 m² (mil seiscentos e noventa e cinco metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 2 658 604,00 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e oito mil, seiscentas e quatro patacas), assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento, objecto do presente contrato, é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar de 16 de Junho de 1989, ou seja da data de outorga da escritura pública que titula o contrato de concessão inicial.

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分層所有權制度，樓高六（陸）層的樓宇，其用途及建築面積分配如下：

- 1) 工業：..... 9,950 平方米；
- 2) 停車場：..... 1,595 平方米。

2. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地驗收時，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，乙方每年繳付的租金如下：

1) 在土地利用期間，每平方米批出土地的租金為 \$10.00（澳門幣壹拾元整），總金額為 \$ 19,600.00（澳門幣壹萬玖仟陸佰元整）。

2) 在土地利用完成後，租金按以下數值計算：

- (1) 工業：每平方米建築面積 \$ 2.00 元；
- (2) 停車場：每平方米建築面積 \$ 2.00 元。

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的新訂租金的即時實施。

第五條款 — 利用期限

1. 土地利用的總期限為 24（貳拾肆）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. 上款所述的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第六條款 — 罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款訂定的期限，延遲不超過 60（陸拾）日者，處以罰款最高每日可達 \$ 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. 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。

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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos, com as seguintes áreas brutas de construção e finalidades:

- 1) Indústria: 9 950 m²;
- 2) Estacionamento: 1 595 m².

2. As áreas referidas no número anterior, 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, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 10,00 (dez patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 19 600,00 (dezanove mil e seiscentas patacas);

2) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, a renda é a resultante da aplicação dos seguintes valores:

- (1) Indústria: \$ 2,00/m² de área bruta de construção;
- (2) Estacionamento: \$ 2,00/m² de área bruta de construção.

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 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data 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, pelo segundo outorgante, e a apreciação, pelo primeiro outorgante, dos projectos.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, o segundo outorgante fica sujeito a multa 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 segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

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

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。

第七條款——特別負擔

1. 由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 騰空在地圖繪製暨地籍局於二零零五年二月二日發出的第 826/1989 號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”標示，總面積為 2,701 (貳仟柒佰零壹) 平方米的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基建；

2) 在上述地圖繪製暨地籍局的地籍圖中以字母“B”及“C”標示，總面積 1,006 (壹仟零陸) 平方米的地塊上進行都市基建工程 (公共街道及人行道)。

2. 對上款 2) 項所述的建築工程，乙方保證優質施工及使用質量良好的材料和設備，並須對該等工程由臨時接收當日起計兩年內所出現的一切瑕疵進行維修及更正。

第八條款——合同溢價金

乙方除須按照由一九八九年六月十六日公證契約規範的批給合同第十條款所規定的條件繳付 \$ 2,767,080.00 (澳門幣貳佰柒拾陸萬柒仟零捌拾元整) 外，尚須基於本次修改，繳付金額 \$ 1,431,834.00 (澳門幣壹佰肆拾叁萬壹仟捌佰叁拾肆元整)，其繳付方式如下：

1) \$ 500,000.00 (澳門幣伍拾萬元整)，當接納七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條所指的本合同條件時繳付。

2) 餘款 \$ 931,834.00 (澳門幣玖拾叁萬壹仟捌佰叁拾肆元整)，連同利率 5% 的利息分三 (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 \$ 326,270.00 (澳門幣叁拾貳萬陸仟貳佰柒拾元整)。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後六 (陸) 個月內繳付。

第九條款——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更新相等於年租的保證金，金額為 \$ 19,600.00 (澳門幣壹萬玖仟陸佰元整)。

2. 上款所述的保證金金額應按每年有關年租的數值調整。

3. 應乙方要求及遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，由財政局退還第 1 款所述的保證金。

4. Para efeitos do disposto no n.º 2, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

1) A desocupação das parcelas de terreno com a área global de 2 701 m² (dois mil setecentos e um metros quadrados), assinaladas com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 826/1989, emitida em 2 de Fevereiro de 2005 pela DSCC, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura aí existentes;

2) A execução das obras de infra-estruturas urbanas (via pública e passeio) nas parcelas com a área global de 1 006 m² (mil e seis metros quadrados), assinaladas com as letras «B» e «C» na referida planta da DSCC.

2. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais e equipamentos a aplicar nas obras de construção referidas na alínea 2) do número anterior durante o período de dois anos, contados da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante aquele período.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante das quantias de \$ 2 767 080,00 (dois milhões, setecentas e sessenta e sete mil e oitenta patacas), nas condições estipuladas na cláusula décima do contrato de concessão titulado pela escritura pública de 16 de Junho de 1989 o segundo outorgante paga, por força da presente revisão, o montante de \$ 1 431 834,00 (um milhão, quatrocentas e trinta e uma mil, oitocentas e trinta e quatro patacas), da seguinte forma:

1) \$ 500 000,00 (quinhentas mil patacas), 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;

2) O remanescente, no valor de \$ 931 834,00 (novecentas e trinta e uma mil, oitocentas e trinta e quatro patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 326 270,00 (trezentas e vinte e seis mil, duzentas e setenta patacas) cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualiza a caução equivalente à renda anual no valor de \$ 19 600,00 (dezanove mil e seiscentas 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.

第十條款 — 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. 不能用於土地以及無其他用途的物料僅在經甲方批准後方可移走。

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訂定的賠償外，並將科以下列罰款：

— 首次違反：\$ 20,000.00 至 \$50,000.00；

— 第二次違反：\$ 50,001.00 至 \$100,000.00；

— 第三次違反：\$100,001.00 至 \$200,000.00；

— 違反四次或以上，甲方有權解除合同。

第十一條款 — 環境保護

1. 關於工業排放、噪音和一般污染，乙方必須確保遵守澳門特別行政區現行有關法例所訂定的標準，以保護環境。

2. 乙方尚須遵守經十月二十二日第57/82/M號法令核准的《工業場內衛生與工作安全總章程》所訂定的衛生及安全規則。

3. 乙方不遵守第1款的規定，須受下列罰則處罰：

— 首次違反：\$20,000.00 至 \$50,000.00；

— 第二次違反：\$50,001.00 至 \$100,000.00；

— 第三次違反：\$100,001.00 至 \$200,000.00；

— 違反四次或以上，甲方有權解除合同。

第十二條款 — 轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方批准，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。

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信貸機構作意定抵押。

Cláusula décima — Materiais sobrantes do terreno

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

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 penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 50 001,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 100 001,00 a \$ 200 000,00;

— A partir da 4.ª infracção o primeiro outorgante fica com a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula décima primeira — Protecção do meio ambiente

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o segundo outorgante obriga-se a garantir o cumprimento dos padrões definidos na legislação sobre esta matéria em vigor na Região Administrativa Especial de Macau, de molde a salvaguardar o meio ambiente.

2. Obriga-se, ainda, o segundo outorgante a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no n.º 1, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 50 001,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 100 001,00 a \$ 200 000,00;

— A partir da 4.ª infracção e seguintes, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, a favor de instituições de crédito, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

第十三條款 — 工程及使用准照

1. 僅當乙方根據本合同第八條款規定，遞交已繳付的到期溢價金的證明後，方發出工程准照。

2. 僅當乙方遞交已全數繳付第八條款訂定的溢價金的證明及履行第七條款所訂的義務後，方發出使用准照。

第十四條款 — 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，並提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

第十五條款 — 失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第六條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；
- 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. 合同的失效導致土地連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

第十六條款 — 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) 土地利用完成，未經同意而更改土地利用及 / 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十條款及第十一條款訂定的義務；
- 5) 違反第十二條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。

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。

Cláusula décima terceira — Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida mediante a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula oitava do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas é emitida 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 sétima.

Cláusula décima quarta — 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.

Cláusula décima quinta — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula sexta;

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 do segundo outorgante.

Cláusula décima sexta — 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 concluída a modificação do aproveitamento do terreno;

3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

4) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas nas cláusulas décima e décima primeira;

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

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

第十七條款——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。

第十八條款——適用法例

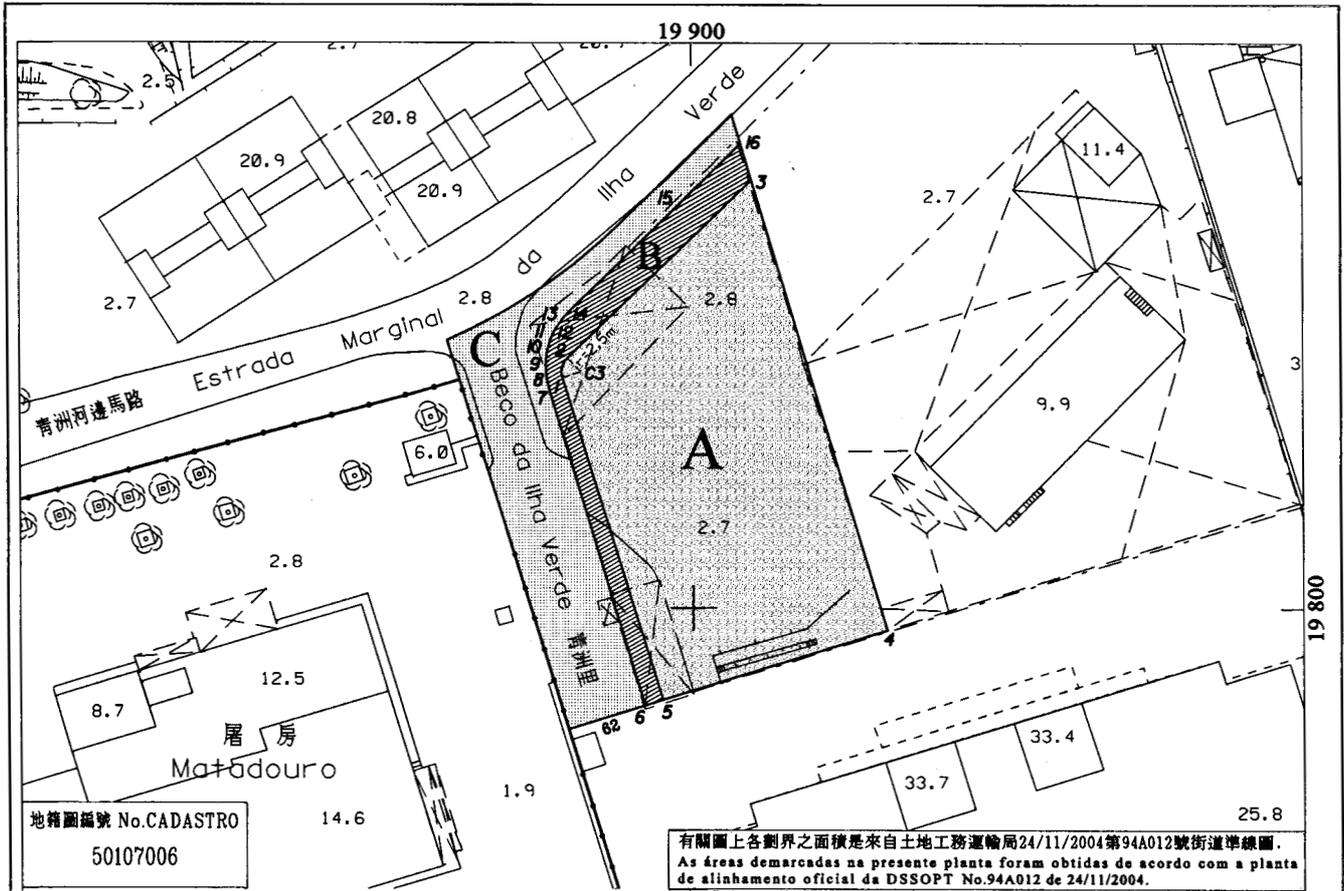
倘有遺漏，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

Cláusula décima sétima — 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 oitava — 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.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局24/11/2004第94A012號街道準線圖。
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.94A012 de 24/11/2004.

位於鄰近青洲河邊馬路之土地
Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

- 面積 "A" = 1 695 m²
Área
- 面積 "B" = 265 m²
Área
- 面積 "C" = 741 m²
Área

四至 Confrontações actuais:

- A 地塊 : 標示編號21788的部分。
Parcela A : Parte da descrição n.º21788.
北/西 - B地塊;
N/W - Parcela B;
南 - 青洲里62號(n.º21879);
S - Beco da Ilha Verde n.º62(n.º21879);
東 - 位於鄰近青洲河邊馬路之土地(n.º22451);
E - Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde(n.º22451);
- B 地塊 : 標示編號21788的部分。
Parcela B : Parte da descrição n.º21788.
北/西 - C地塊;
N/W - Parcela C;
南 - A地塊及青洲里62號(n.º21879);
S - Parcela A e Beco da Ilha Verde n.º62(n.º21879);
東 - A地塊及位於鄰近青洲河邊馬路之土地(n.º22451);
E - Parcela A e terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde (n.º22451).

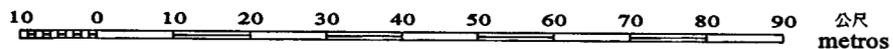
備註: - "A+B"地塊, 相應為標示編號21788(AR).
OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n.º21788(AR).
- "B"地塊, 用作為公共街道用途, 應被清理及歸入澳門特別行政區公產之土地。
A parcela "B" é terreno destinado a via pública devendo para o efeito ser desocupado e integrado no Domínio Público da R.A.E.M..
- "C"地塊, 用作都市基礎設施(公共道路及人行道)的範圍, 由承批人執行。
A parcela "C" representa a área destinada a infraestruturas urbanas(via pública e passeio) a executar pelo concessionário.

N.º	M (m)	P (m)
C3	19 885.2	19 831.2
1	19 882.9	19 830.5
2	19 883.5	19 833.0
3	19 907.9	19 856.7
4	19 925.5	19 797.0
5	19 895.9	19 787.8
6	19 893.5	19 787.0
7	19 881.0	19 829.1
8	19 880.7	19 830.6
9	19 880.6	19 832.2
10	19 880.8	19 833.8
11	19 881.2	19 835.3
12	19 881.9	19 836.7
13	19 882.7	19 838.0
14	19 883.6	19 839.1
15	19 898.3	19 853.5
16	19 906.5	19 861.5



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)