

運輸工務司司長辦公室

第59/2007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《民法典》第四百二十六條及七月五日第6/80/M號法律第四條、第二十九條、第四十四條、第四十五條、第一百零七條及第一百二十七條的規定，作出本批示。

一、宣告解除由第60/SATOP/95號批示規範的合同，解除僅涉及修改一幅以長期租借制度批出，面積391平方米，位於澳門半島參利仙拿姑娘街，無門牌號碼，標示於物業登記局B43冊第164頁背頁第20269號的土地的批給部份，該土地仍然為現時的持有人鍾小健、鄧國明、羅盛宗及黃敬良持有。

二、將一幅面積25平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零五年九月二十七日發出的第4656/1994號地籍圖中以字母“D”標示，但在物業登記局未有標示，現為草蓆巷的組成部分的地塊脫離澳門特別行政區公產，並納入其私產作為無主土地。

三、為統一法律制度，將一幅屬完全所有權制度，總面積316平方米，由一幅面積314平方米，在上述地籍圖中以字母“A1”標示，用作納入澳門特別行政區私產的地塊，以及另一幅面積2平方米，在同一地籍圖中以字母“A2”標示，用作納入公產，作為公共街道的地塊所組成的土地讓與澳門特別行政區。上述兩幅地塊位於澳門半島，其上建有參利仙拿姑娘街12號樓宇，為標示於物業登記局B43冊第164頁第20268號的土地的組成部分。

四、以長期租借制度批出上款所指面積314平方米的地塊及第二款所指面積25平方米的毗鄰地塊。

五、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，批准東明地產發展有限公司（以其公司名義及鍾小健、鄧國明、羅盛宗及黃敬良的受權人身份）修改兩幅位於澳門半島參利仙拿姑娘街，其中一幅以長期租借制度批出，識別於第一款，在上述地籍圖中以字母“C”標示的土地，以及另一幅面積94平方米，在同一地籍圖中以字母“B”標示，為標示於物業登記局B43冊第164頁第20268號的土地的組成部分的地塊的批給。

六、第一款至第五款所述以字母“A1”、“B”、“C”及“D”標示於上述地籍圖中的地塊用作以長期租借制度合併及共同利用，並組成一幅面積824平方米的單一地段。

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 59/2007

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 426.º do Código Civil e dos artigos 4.º, 29.º, 44.º, 45.º, 107.º e 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É declarada a resolução do contrato titulado pelo Despacho n.º 60/SATOP/95, apenas na parte respeitante à revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 391 m², situado na península de Macau, na Rua da Madre Terezina, sem número, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 20 269 a fls. 164v do livro B43, mantendo-se o terreno na posse dos actuais titulares, Chong Sio Kin, Tang Kuok Meng, Lo Seng Chung e Vong Keng Leong.

2. É desafectada do domínio público da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) e integrada no seu domínio privado, como terreno vago, a parcela de terreno com a área de 25 m², assinalada com a letra «D» na planta n.º 4 656/1994, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 27 de Setembro de 2005, não descrita na CRP, que actualmente faz parte da Travessa da Esteira.

3. Para efeitos de unificação do seu regime jurídico, é cedido à RAEM, em regime de propriedade perfeita, o terreno com a área global de 316 m², constituído por uma parcela com a área de 314 m², assinalada com a letra «A1» na planta acima referida, destinada a integrar o domínio privado da RAEM, e outra parcela com a área de 2 m², assinalada com a letra «A2» na mesma planta, destinada a integrar o domínio público, como via pública, situadas na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 12 da Rua da Madre Terezina, que fazem parte integrante do prédio descrito na CRP sob o n.º 20 268 a fls. 164 do livro B43.

4. São concedidas, em regime de aforamento, a parcela do terreno identificado no número anterior com a área 314 m² e a parcela contígua com a área de 25 m², identificadas no n.º 2.

5. É autorizada a favor da «Companhia de Desenvolvimento Predial Dong Ming, Limitada» por si e na qualidade de procuradora de Chong Sio Kin, Tang Kuok Meng, Lo Seng Chung e Vong Keng Leong, nos termos e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a revisão da concessão, por aforamento, do terreno identificado no n.º 1, assinalado com a letra «C» na referida planta cadastral, e da parcela com a área de 94 m², assinalada com a letra «B» na mesma planta, que faz parte integrante do prédio descrito na CRP sob o n.º 20 268 a fls. 164 do livro B43, localizadas na península de Macau, na Rua da Madre Terezina.

6. As parcelas de terreno referidas nos n.ºs 1 a 5, assinaladas com as letras «A1», «B», «C» e «D» na referida planta cadastral, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, constituindo um único lote com a área de 824 m².

七、本批示即時生效。

二零零七年六月四日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第 2230.01 號案卷及
土地委員會第 52/2006 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——東明地產發展有限公司，以其公司名義及鍾小健、黃敬良、鄧國明及羅盛宗的授權人身份。

鑒於：

一、透過公佈於一九九五年六月七日第二十三期《澳門政府公報》第二組的第 60/SATOP/95 號批示，對一幅以長期租借制度批予星聯置業有限公司，面積 416 平方米，位於澳門半島參利仙拿姑娘街，其上曾建有 14 號樓宇的土地的修改批給合同作出規範。

二、土地標示於物業登記局 B43 冊第 164 頁背頁第 20269 號。

三、基於有關修改，在合同附件的地籍圖中以字母“B”標示，面積 25 平方米的地塊將歸還當時的澳門政府，以納入公產及脫離該標示。土地的最終面積為 391 平方米。

四、根據有關合同第二條款及第四條款的規定，承批人獲准重新利用有關土地，由上述批示公佈日起計三十個月的總期限內，即至一九九七年十二月七日止，興建一幢樓高十九層，屬分層所有權制度，作商業、住宅及停車場用途的樓宇。

五、雖然工程已在一九九六年七月十八日動工，但承批人透過一九九七年九月十五日的申請書，將一份包括寫字樓用途及在已核准的體積上加建兩層的修改建築計劃交予前土地工務運輸司審議，經不斷修正後，尤其關於結構理由而許可的停車場地庫數目方面，有關計劃被視為可予核准。

六、前土地工務運輸司分析了有關用途的修改及利用的更改，並計算了附加溢價金和制訂修改合同擬本，根據一九九九年二月二日遞交的聲明書，有關條件已獲申請人接納。

7. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

4 de Junho de 2007.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 230.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 52/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Desenvolvimento Predial Dong Ming, Limitada, por si e na qualidade de procuradora de Chong Sio Kin, Vong Keng Leong, Tang Kuok Meng e Lo Seng Chung, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 60/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 23, II Série, de 7 de Junho de 1995, foi titulado o contrato de revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 416 m², situado na península de Macau, na Rua da Madre Terezina, onde se encontrava implantado o prédio n.º 14, a favor da Companhia de Investimento Imobiliário Seng Lun, Limitada.

2. O terreno encontra-se descrito na CRP sob o n.º 20 269 a fls. 164v do livro B43.

3. No âmbito dessa revisão, a parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta anexa ao contrato, com a área de 25 m², reverteu para o domínio público do então Território de Macau, tendo sido desanexada daquela descrição, ficando o terreno com a área final de 391 m².

4. De acordo com o estabelecido nas cláusulas segunda e quarta do respectivo contrato, a concessionária foi autorizada a reaproveitar o terreno com a construção de um edifício com 19 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, habitação e estacionamento, no prazo global de 30 meses a contar da data da publicação do sobredito despacho, ou seja, até 7 de Dezembro de 1997.

5. Apesar de ter dado início à obra em 18 de Julho de 1996, por requerimento datado de 15 de Setembro de 1997, a concessionária submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de alteração de arquitectura contemplando a finalidade de escritórios e um aumento de dois pisos à volumetria aprovada, o qual após sucessivas rectificações, designadamente no que se refere ao número de caves de estacionamento admitidas, por razões estruturais, foi considerado passível de aprovação.

6. Esta alteração de finalidade e modificação do aproveitamento foram analisadas pela DSSOPT, que calculou o valor do prémio adicional e elaborou a minuta de contrato de revisão cujas condições foram aceites pela requerente conforme declaração apresentada em 2 de Fevereiro de 1999.

七、案卷按一般程序進行，而土地委員會的意見書已於一九九九年七月二十三日獲當時的澳門總督確認。

八、申請人於一九九九年九月三日遞交了接受合同條件的聲明書，但沒有支付第七條款第二款所述的保證金。

經多次通知申請公司支付後，該公司仍沒有作出回覆，案卷因此懸而未決。

九、同時，根據物業登記局第96896G號登錄，鍾小健，與潘奕恩以分別財產制結婚、鄧國明，與阮小文以取得共同財產制結婚、羅盛宗離婚，以及黃敬良，與呂綺霞以分別財產制結婚，各人均居於澳門渡船台8號一字樓，透過二零零四年九月九日在初級法院以密封標書方式進行的司法變賣，取得有關土地的利用權。

十、二零零五年十一月十四日，總址設於澳門高美士街14號景秀花園二字樓“A”，登記於商業及動產登記局第20019(SO)號的東明地產發展有限公司透過其法定代表及上述土地利用權的擁有人鍾小健、鄧國明、羅盛宗及黃敬良向土地工務運輸局遞交了一份有關一幢屬分層所有權制度，樓高三十七層，作住宅、商業及停車場用途的樓宇的建築計劃，以便將該幅土地與另一幅位於澳門半島爹利仙拿姑娘街，其上建有12號樓宇，標示於物業登記局B43冊第164頁第20268號的毗鄰土地共同重新利用。

十一、作為重新利用標的之土地在地圖繪製暨地籍局於二零零五年九月二十七日發出的第4656/1994號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B”、“C”及“D”標示。

十二、“A1”及“A2”地塊為標示於物業登記局B43冊第164頁第20268號土地的組成部分，屬完全所有權制度，而“B”地塊則屬長期租借批給制度，為同一土地的組成部分。

十三、“C”及“D”地塊相當於第60/SATOP/95號批示之標的土地，標示於物業登記局B43冊第164頁背頁第20269號，鑒於透過上述批示，將“D”地塊歸還澳門特別行政區，該地塊現時屬澳門特別行政區公產。

十四、鑒於建築計劃被視為可予有條件核准，且需統一組成有關地段的五幅地塊的法律制度，上述公司透過二零零六年二月二十四日致行政長官的申請書，表示有意將“A1”及“A2”地塊的所有權讓與澳門特別行政區，並請求以長期租借制度批給面積314平方米的“A1”地塊，把面積2平方米的“A2”地塊納入公產，並以相同制度批給面積25平方米的“D”地塊，同時請求修

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo o parecer da Comissão de Terras sido homologado pelo então Governador de Macau, em 23 de Julho de 1999.

8. A requerente, em 3 de Setembro de 1999, apresentou a declaração de aceitação das condições contratuais, não tendo, no entanto, prestado a caução referida no n.º 2 da cláusula sétima.

Após ter sido notificada, por diversas vezes, para a sua prestação, a sociedade requerente não deu resposta, pelo que o processo ficou pendente.

9. Entretanto, Chong Sio Kin, casado com Poon Sik Yan no regime da separação de bens, Tang Kuok Meng, casado com Un Sio Man no regime da comunhão de adquiridos, Lo Seng Chung, divorciado e Vong Keng Leong, casado com Loi I Ha no regime de separação de bens, todos com residência em Macau, no Pátio da Barca n.º 8, 1.º andar, através de venda judicial por proposta em carta fechada, realizada em 9 de Setembro de 2004, no Tribunal Judicial de Base, adquiriram o domínio útil do terreno em questão, conforme inscrição na CRP n.º 96 896G.

10. Em 14 de Novembro de 2005, a Companhia de Desenvolvimento Predial Dong Ming, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Luís Gonzaga Gomes, n.º 14, Edifício Keng Sao Garden, 2.º andar «A», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 20 019 (SO), submeteu à DSSOPT, através dos seus representantes legais e titulares do domínio útil do aludido terreno, Chong Sio Kin, Tang Kuok Meng, Lo Seng Chung e Vong Keng Leong, um projecto de arquitectura de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 37 pisos, destinado a habitação, comércio e estacionamento, para o reaproveitamento conjunto desse terreno e de outro confinante, situado na península de Macau, na Rua da Madre Terezina, onde se encontra construído o prédio n.º 12, descrito na CRP sob o n.º 20 268 a fls. 164 do livro B43.

11. Os terrenos objecto de reaproveitamento encontram-se assinalados com as letras «A1», «A2», «B», «C» e «D» na planta n.º 4 656/1994, emitida pela DSCC em 27 de Setembro de 2005.

12. As parcelas «A1» e «A2», que fazem parte integrante do prédio descrito na CRP sob o n.º 20 268 a fls. 164 do livro B43, estão sujeitas ao regime de propriedade perfeita e a parcela «B», que faz parte integrante do mesmo prédio, está sujeita ao regime de concessão por aforamento.

13. As parcelas «C» e «D» correspondem ao terreno objecto do Despacho n.º 60/SATOP/95, descrito na CRP sob o n.º 20 269 a fls. 164v do livro B43, sendo que a parcela «D» pertence actualmente ao domínio público da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), em virtude do referido despacho ter operado a sua reversão à posse da Região.

14. Assim, tendo o projecto de arquitectura sido considerado passível de aprovação condicionada e havendo necessidade de proceder à unificação dos regimes jurídicos das cinco parcelas de terreno que compõem o lote, através de requerimento de 24 de Fevereiro de 2006, dirigido a S. Ex.ª o Chefe do Executivo, a aludida sociedade manifestou a vontade de ceder a propriedade das parcelas «A1» e «A2» a favor da RAEM e solicitou a concessão, por aforamento, da parcela «A1» com a área de 314 m², destinando-se a «A2», com a área de 2 m², a integrar o domínio público, bem como a concessão, no mesmo regime, da parcela «D», com a área de 25 m², e solicitou ainda a revisão da concessão das

改面積分別為94平方米及391平方米的“B”及“C”地塊的批給，該四幅地塊於合併後組成一幅面積824平方米的單一地段。

十五、基此，土地工務運輸局按照同類個案所採用的程序，經考慮申請公司所遞交由初級法院發出的土地利用權轉讓憑證後，結論為須宣告部分解除由上述第60/SATOP/95號批示規範的修改批給合同，但土地維持由現時的持有人持有，因利用權的登錄是以其名義作出，以及根據上點所述的申請對批給進行修改，同時向上級建議批准有關申請。有關建議獲前運輸工務司司長同意。

十六、因此，計算了應得的回報及制訂了修改批給的合同擬本，申請公司已透過二零零六年七月十二日遞交的聲明書接納有關擬本。

十七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零六年八月三十一日舉行會議，同意批准有關申請。

十八、土地委員會的意見書已於二零零六年九月二十三日經行政長官的批示確認，該批示載於前運輸工務司司長二零零六年九月二十日的贊同意見書上。

十九、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。申請公司透過二零零六年十一月六日遞交由鍾小健以東明地產發展有限公司的A組董事身分及鄧國明和羅盛宗以該公司B組董事身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經第二公證署核實。

二十、合同第三條款第一款1)項所述經調整的利用權價金及第六條款1)項所述的溢價金已透過土地委員會於二零零六年九月二十八日發出的第78/2006號不定期收入憑單，於二零零六年十一月三日在澳門財稅廳收納處繳付(收據編號78930)，其副本存於有關案卷內。

二十一、合同第八條款第二款所述的保證金已透過由澳門商業銀行於二零零六年十月二十四日發出其條款獲批給實體接受的第G2006.0437號銀行擔保提供。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 為統一法律制度，甲方接納乙方讓與兩幅無帶任何責任或負擔，屬完全所有權制度，總面積316(叁佰壹拾陸)平方米，位於澳門半島，其上建有參利仙拿姑娘街12號樓宇，在地圖繪製

parcelas «B» e «C», com a área de 94 m² e 391 m² respectivamente, formando as quatro parcelas, após anexação, um único lote com a área de 824 m².

15. Assim sendo, a DSSOPT, seguindo o procedimento adoptado em casos semelhantes, e tendo em conta o título de transmissão do domínio útil do terreno, emitido pelo Tribunal Judicial de Base, apresentado pela sociedade requerente, concluiu que deve ser declarada a resolução parcial do contrato de revisão titulado pelo citado Despacho n.º 60/SATOP/95, mantendo-se, porém, o terreno na posse dos actuais titulares uma vez que o domínio útil se encontra inscrito registralmente a seu favor e proceder-se à revisão da concessão de acordo com o pedido referido no ponto anterior, propondo superiormente que o mesmo fosse autorizado, tendo a proposta merecido a concordância do então Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

16. Nestas circunstâncias, foram calculadas as contrapartidas devidas e elaborada a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pela sociedade requerente, mediante declaração apresentada em 12 de Julho de 2006.

17. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 31 de Agosto de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

18. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 23 de Setembro de 2006, exarado sobre parecer favorável do então Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 20 de Setembro de 2006.

19. 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, conforme declaração apresentada em 6 de Novembro de 2006, assinada por Chong Sio Kin, na qualidade de administrador do grupo A e Tang Kuok Meng e Lo Seng Chung, ambos na qualidade de administradores do grupo B, todos da «Companhia de Desenvolvimento Predial Dong Ming, Limitada», anteriormente identificados, qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

20. O preço actualizado do domínio útil, estipulado na alínea 1) do n.º 1 da cláusula terceira, bem como o prémio a que se refere a alínea 1) da cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 3 de Novembro de 2006 (receita n.º 78 930), através da guia de receita eventual n.º 78/2006, emitida pela Comissão de Terras, em 28 de Setembro de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

21. A caução referida no n.º 2 da cláusula oitava do contrato foi prestada mediante garantia bancária n.º G2006.0437, emitida pelo Banco Comercial de Macau, S.A., em 24 de Outubro de 2006, em termos aceites pela entidade concedente.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui o objecto do presente contrato:

1) Para efeitos de unificação do regime jurídico, o segundo outorgante cede ao primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, a propriedade perfeita de duas par-

暨地籍局於二零零五年九月二十七日發出的第4656/1994號地籍圖中以字母“A1”及“A2”標示，為標示於物業登記局B43冊第164頁第20268號並以乙方名義登錄於第102836G至102839G號的土地的組成部分的地塊；

(1) 面積314(叁佰壹拾肆)平方米，價值為5,418,354.00(澳門幣伍佰肆拾壹萬捌仟叁佰伍拾肆元整)，標示於物業登記局第20268號的“A1”地塊，將納入澳門特別行政區的私產；

(2) 面積2(貳)平方米，價值為\$2,000.00(澳門幣貳仟元整)，標示於物業登記局第20268號的“A2”地塊，將納入澳門特別行政區的公產作為公共街道；

2) 以長期租借制度批給乙方上項(1)分項所述的地塊；

3) 將一幅面積25(貳拾伍)平方米，在物業登記局未有標示，以字母“D”標示在上述地籍圖中，現為草蓆巷組成部分的地塊脫離澳門特別行政區公產，並作為無主土地納入澳門特別行政區私產；

4) 以長期租借制度批給乙方上項所述的地塊，其價值為\$431,398.00(澳門幣肆拾叁萬壹仟叁佰玖拾捌元整)；

5) 修改兩幅以長期租借制度批出，位於澳門半島爹利仙拿姑娘街，在上述地籍圖中分別以字母“B”及“C”標示，其中一幅面積94(玖拾肆)平方米，為標示於物業登記局B43冊第164頁第20268號及以乙方名義登錄於第102836G至102839G號的土地的組成部分的地塊，以及另一幅面積391(叁佰玖拾壹)平方米，標示於物業登記局B43冊第164頁背頁第20269號及以乙方名義登錄於第96896G號的地塊的批給。

2. 上款所指分別以字母“A1”、“B”、“C”及“D”標示於上述地籍圖中的地塊，將以長期租借制度合併及共同利用，組成一幅面積824(捌佰貳拾肆)平方米的單一地段，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——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37(叁拾柒)層，包括一層避火層的樓宇，其用途及建築面積如下：

住宅(不包括避火層)：..... 9,751平方米；

celas de terreno com a área global de 316 m² (trezentos e dezasseis metros quadrados), situadas na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 12 da Rua da Madre Terezina, assinaladas com as letras «A1» e «A2» na planta n.º 4 656/1994, emitida pela DSCC, em 27 de Setembro de 2005, que fazem parte integrante do prédio descrito na CRP sob o n.º 20 268 a fls. 164 do livro B43, inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 102 836G a 102 839G;

(1) A parcela «A1», com a área de 314 m² (trezentos e catorze metros quadrados) e o valor atribuído de \$ 5 418 354,00 (cinco milhões, quatrocentas e dezoito mil, trezentas e cinquenta e quatro patacas), descrita na CRP sob o n.º 20 268, passa a integrar o domínio privado da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM);

(2) A parcela «A2», com a área de 2 m² (dois metros quadrados) e o valor atribuído de \$ 2 000,00 (duas mil patacas), descrita sob o n.º 20 268, passa a integrar o domínio público da RAEM, como via pública;

2) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de aforamento, da parcela de terreno referida na subalínea (1) da alínea anterior;

3) A desafetação do domínio público e integração no domínio privado da RAEM, como terreno vago, da parcela de terreno com a área de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados), não descrita na CRP, assinalada com a letra «D» na planta acima referida, que actualmente faz parte da Travessa da Esteira;

4) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de aforamento, da parcela de terreno referida na alínea anterior, à qual é atribuído o valor de \$ 431 398,00 (quatrocentas e trinta e uma mil, trezentas e noventa e oito patacas);

5) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 94 m² (noventa e quatro metros quadrados), que faz parte integrante do prédio descrito na CRP sob o n.º 20 268 a fls. 164 do livro B43, inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 102 836G a 102 839G e da parcela de terreno com a área de 391 m² (trezentos e noventa e um metros quadrados), descrito na CRP sob o n.º 20 269 a fls. 164v do livro B43 inscrita a favor do segundo outorgante sob o n.º 96 896G, ambas situadas na península de Macau, na Rua da Madre Terezina, assinaladas com as letras «B» e «C» na sobredita planta.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas com as letras «A1», «B», «C» e «D» na planta acima mencionada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, constituindo um único lote com a área de 824 m² (oitocentos e vinte e quatro metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 37 (trinta e sete) pisos, que compreendem um piso de refúgio, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

Habituação (excluída a do piso de refúgio): 9 751 m²;

商業： 331 平方米；
 停車場： 4,213 平方米；
 室外範圍： 511 平方米。

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。

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金總額為 \$1,156,840.00（澳門幣壹佰壹拾伍萬陸仟捌佰肆拾元整），其分配如下：

1) \$716,005.00（澳門幣柒拾壹萬陸仟零伍元整），為以字母“B”、“C”及“D”標示於上述地圖繪製暨地籍局地籍圖中的地塊經調整後的利用權價金；

2) \$440,835.00（澳門幣肆拾肆萬零捌佰叁拾伍元整），為以字母“A1”標示於上述地籍圖中，現作讓與及批給的地塊的利用權價金。

2. 豁免乙方繳付上款2)項為“A1”地塊訂定的利用權價金。

3. 在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須一次性全數繳付第1款1)項訂定的利用權價金。

4. 每年繳付的地租為 \$2,892.00（澳門幣貳仟捌佰玖拾貳元整）。

5. 不準時繳付地租將按照稅務執行情序的規定進行強制徵收。

第四條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為 30（叁拾）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。

第五條款——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。

Comércio: 331 m²;

Estacionamento: 4 213 m²;

Área livre: 511 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 terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 1 156 840,00 (um milhão, cento e cinquenta e seis mil, oitocentas e quarenta patacas), assim discriminado:

1) \$ 716 005,00 (setecentas e dezasseis mil e cinco patacas), referente ao valor do domínio útil actualizado das parcelas de terreno assinaladas com as letras «B», «C» e «D» na referida planta da DSCC;

2) \$ 440 835,00 (quatrocentas e quarenta mil, oitocentas e trinta e cinco patacas), referente ao valor global do domínio útil da parcela assinalada com a letra «A1» na dita planta, ora cedida e concedida.

2. O segundo outorgante fica isento do pagamento do preço do domínio útil fixado na alínea 2) do número anterior, correspondente à parcela «A1».

3. O preço do domínio útil estipulado na alínea 1) do n.º 1 é pago integralmente e de uma só vez, aquando do envio da declaração 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.

4. O foro anual a pagar é de \$ 2 892,00 (duas mil oitocentas e noventa e duas patacas).

5. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) 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 segundo outorgante e a apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento 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 que estejam, comprovadamente, fora do seu controlo.

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

4. 為著第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。

第六條款 — 合同溢價金

乙方須按以下方式向甲方繳付合同溢價金 \$3,899,949.00 (澳門幣叁佰捌拾玖萬玖仟玖佰肆拾玖元整)：

1) \$1,300,000.00 (澳門幣壹佰叁拾萬元整)，在接納七月五日第 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 \$2,599,949.00 (澳門幣貳佰伍拾玖萬玖仟玖佰肆拾玖元整)，連同年利率5%的利息分2(貳)期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合計為 \$1,348,924.00 (澳門幣壹佰叁拾肆萬捌仟玖佰貳拾肆元整)。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後計6(陸)個月內繳付。

第七條款 — 特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在上述地圖繪製暨地籍局的地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B”、“C”及“D”標示的地塊，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 — 轉讓

1. 當土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方許可，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. 在不妨礙前款最後部分規定的情況下，乙方須以存款、其條款獲甲方接受的擔保或保險擔保提供保證金 \$180,000.00 (澳門幣拾捌萬元整)，作為擔保履行已設定的義務。該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。

第九條款 — 監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

第十條款 — 土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告全部或部分收回土地。

2. 當發生下列任一事實，土地亦會被收回：

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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 3 899 949,00 (três milhões, oitocentas e noventa e nove mil, novecentas e quarenta e nove patacas), da seguinte forma:

1) \$ 1 300 000,00 (um milhão e trezentas 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 \$ 2 599 949,00 (dois milhões, quinhentas e noventa e nove mil, novecentas e quarenta e nove patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 348 924,00 (um milhão, trezentas e quarenta e oito mil, novecentas e vinte e quatro patacas), vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses após a data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Encargos especiais

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1», «A2», «B», «C» e «D» na referida planta da DSCC, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula oitava — 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 segundo outorgante, para garantia da obrigação aí estabelecida, presta uma caução no valor de \$ 180 000,00 (cento e oitenta 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 nona — 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 de 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 — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；
 - 2) 土地的利用及 / 或批給用途中斷；
 - 3) 不履行第六條款及第七條款訂定的義務。
3. 土地的收回由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。
4. 土地收回的宣告將產生以下效力：
- 1) 土地的利用權全部或部分被撤銷；
 - 2) 土地全部或部分連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

第十一條款——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。

第十二條款——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

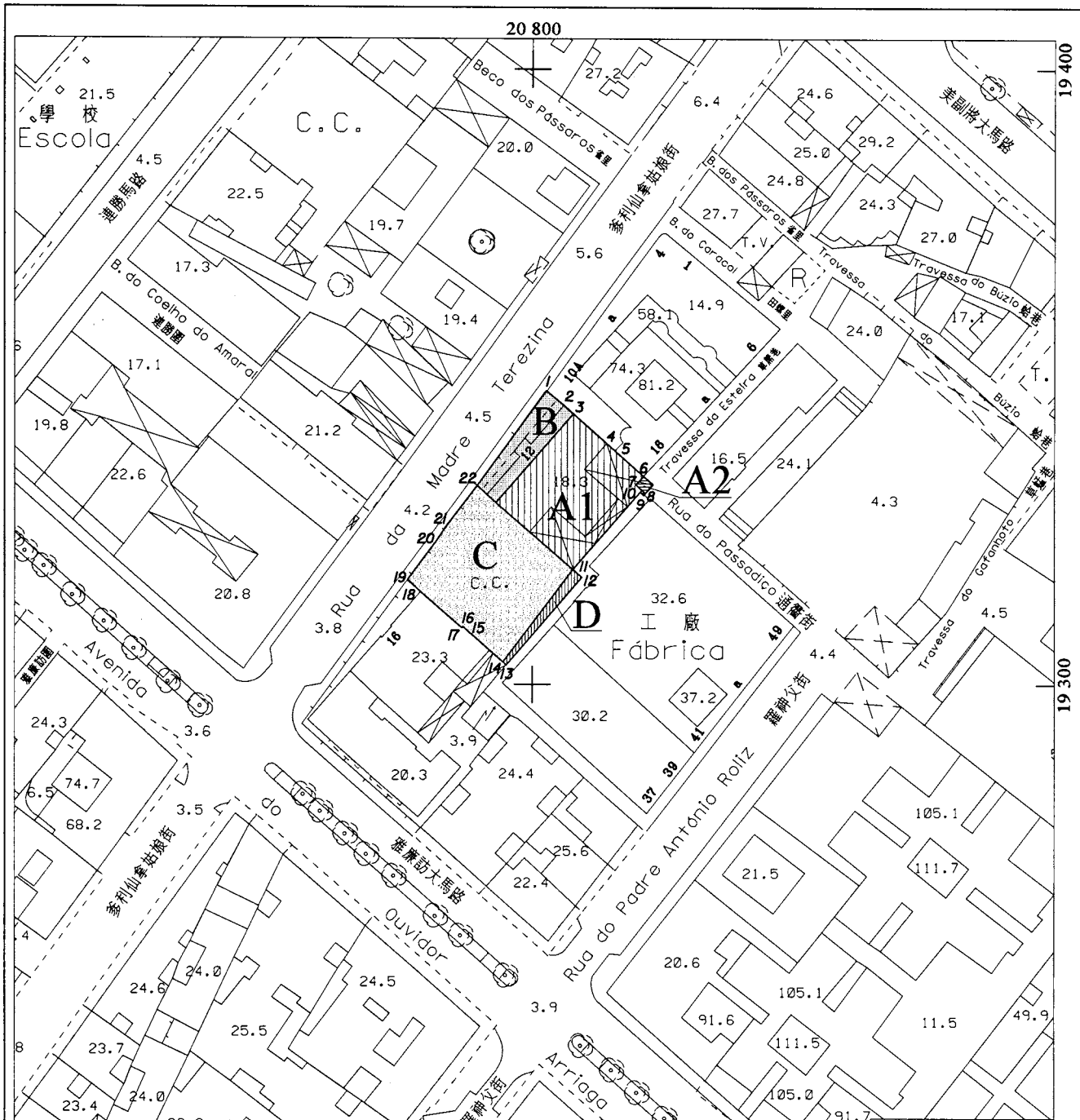
- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;
 - 2) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
 - 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e sétima.
3. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.
4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:
- 1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
 - 2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — 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 segunda — 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31/08/2005第91A230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.91A230 de 31/08/2005.

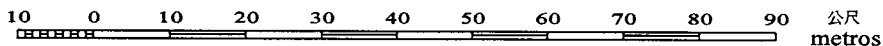
地籍圖編號 No.CADASTRO
 10346001, 10346003

參利仙拿姑娘街12號及位於鄰近參利仙拿姑娘街之土地
 Rua da Madre Terezina nº12 e terreno junto à Rua da Madre Terezina



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 59 / 運輸工務司 /2007
 Despacho no. SOPT


土地委員會意見書編號 82/2006 於 31/08/2006
 Parecer da C.T. no. de


4656/1994 於 27/09/2005
 de


Nº	M (m)	P (m)
1	20 802.3	19 347.7
2	20 805.2	19 345.3
3	20 806.7	19 344.0
4	20 812.1	19 339.3
5	20 814.3	19 337.3
6	20 818.1	19 334.0
7	20 816.8	19 332.6
8	20 818.4	19 331.2
9	20 818.1	19 330.9
10	20 817.6	19 331.4
11	20 806.6	19 318.7
12	20 808.1	19 317.4
13	20 795.8	19 303.2
14	20 795.2	19 303.6
15	20 790.1	19 308.1
16	20 788.7	19 309.4
17	20 788.5	19 309.2
18	20 781.8	19 315.0
19	20 779.8	19 317.0
20	20 784.4	19 323.5
21	20 786.0	19 325.9
22	20 791.0	19 332.4

 面積 "A1" = 314 平方米
Área m²

 面積 "A2" = 2 平方米
Área m²

 面積 "B" = 94 平方米
Área m²

 面積 "C" = 391 平方米
Área m²

 面積 "D" = 25 平方米
Área m²

四至 Confrontações actuais :

- A1+B+C 地塊 :

Parcelas A1+B+C :

- 東北 - A2地塊, 爹利仙拿姑娘街4-10A號, 草蓆巷6-16號及田螺里1號(nº12104);
- NE - Parcela A2, Rua da Madre Terezina nºs4-10A, Travessa da Esteira nºs6-16 e Beco do Caracol nº1(nº12104);
- 東南 - A2及 D地塊, 羅神父街35-49號及通衢街11號(實地門牌羅神父街37-49號)(nº20009);
- SE - Parcelas A2 e D, Rua do Padre António Roliz nºs35-49 e Rua do Passadiço nº11(no local tem os nºs37-49 da Rua do Padre António Roliz)(nº20009);
- 西南 - 爹利仙拿姑娘街16號(nº20350);
- SW - Rua da Madre Terezina nº16(nº20350);
- 西北 - 爹利仙拿姑娘街;
- NW - Rua da Madre Terezina;

- A2 地塊 :

Parcela A2 :

- 東北 - 草蓆巷;
- NE - Travessa da Esteira;
- 東南 - 通衢街;
- SE - Rua do Passadiço;
- 西南/西北 - A1地塊;
- SW/NW - Parcela A1;

- D 地塊 :

Parcela D :

- 東北/東南 - 羅神父街35-49號及通衢街11號(實地門牌羅神父街37-49號)(nº20009);
- NE/SE - Rua do Padre António Roliz nºs35-49 e Rua do Passadiço nº11(no local tem os nºs37-49 da Rua do Padre António Roliz)(nº20009);
- 西南 - 爹利仙拿姑娘街16號(nº20350);
- SW - Rua da Madre Terezina nº16(nº20350);
- 西北 - C地塊。
- NW - Parcela C.

備註: - "A1+A2"地塊, 為標示編號20268的部分(PPF)。

OBS: As parcelas "A1+A2" são parte da descrição nº20268(PPF).

- "B"地塊, 為標示編號20268的部分(AF)。

A parcela "B" é parte da descrição nº20268(AF).

- "A1+A2+B"地塊, 相應為標示編號20268。

As parcelas "A1+A2+B" correspondem à totalidade da descrição nº20268.

- "C"地塊, 相應為標示編號20269(AF)。

A parcela "C" corresponde à totalidade da descrição nº20269(AF).

- "A2"地塊, 用作公共街道之土地, 應被清理及歸入澳門特別行政區公產。

A parcela "A2" é terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da Região Administrativa Especial de Macau.

- "D"地塊, 於物業登記局被推定為沒有登記, 為符合土地利用之要求, 應向澳門特別行政區申請使用之土地。

A parcela "D" é terreno que se presume omissa na C.R.P., a adquirir à Região Administrativa Especial de Macau para acerto do aproveitamento.



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