

運輸工務司司長辦公室

第73/2007號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據七月五日第6/80/M號法律第二十九條第一款c)項、第四十九條及續後數條和第一百二十七條的規定，作出本批示。

一、將一幅位於澳門半島惠愛街，面積57平方米，無帶任何責任或負擔，其上建有86號樓宇，標示於物業登記局第6166號的土地的完全所有權，以及另一幅經拆卸澳門半島惠愛街90號及塘巷19號，標示於上述登記局第9125號及第13256號的土地上的樓宇後合併而成，總面積93平方米的土地的完全所有權讓與澳門特別行政區。

二、以租賃制度批出上款所述土地的兩幅面積30平方米及60平方米的地塊及一幅面積80平方米，在物業登記局未有標示的毗鄰地塊，用作合併並組成一幅面積170平方米的單一地段，以興建一幢作商業及住宅用途的樓宇。

三、第一款所述土地的面積分別為27平方米、28平方米及5平方米的其餘地塊，根據對該地點所確定的新街道準線的規定，用作納入澳門特別行政區的公產。

四、本批示即時生效。

二零零七年七月三十一日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第2551.01號案卷及
土地委員會第70/2006號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——美美建築置業有限公司。

鑒於：

一、美美建築置業有限公司，總址設於澳門雅廉訪大馬路67號A地下，登記於商業及動產登記局第3432(SO)號，根據以其

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 73/2007

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º, dos artigos 49.º e seguintes e do artigo 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. São cedidos à Região Administrativa Especial de Macau, livre de ónus ou encargos, o direito de propriedade perfeita do terreno com a área de 57 m², situado na península de Macau, na Rua da Alegria, onde se encontra construído o prédio n.º 86, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 166, e o direito de propriedade perfeita do terreno resultante da anexação, após demolição das construções nele existentes, dos prédios n.º 90 da Rua da Alegria e n.º 19 da Travessa do Lago, na península de Macau, descritos na referida conservatória sob os n.ºs 9 125 e 13 256, com a área global de 93 m².

2. São concedidas, por arrendamento, duas parcelas dos terrenos identificadas no número anterior, com as áreas de 30 m² e 60 m² e uma parcela contígua de terreno, com a área de 80 m², que não se encontra descrita na Conservatória do Registo Predial, para serem anexadas de forma a constituírem um único lote com a área de 170 m², a ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação.

3. As parcelas remanescentes dos terrenos identificados no n.º 1, com as áreas de 27 m², 28 m² e 5 m², destinam-se, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau.

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

31 de Julho de 2007.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 551.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 70/2006 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Construção e Fomento Predial Mei Mei, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Companhia de Construção e Fomento Predial Mei Mei, Limitada», com sede em Macau, na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 67A, r/c, registada na Conservatória dos Registos Comercial

名義作出的第 125236G 號、第 125387G 號及第 125242G 號登錄，其擁有屬完全所有權制度，標示於物業登記局 B24 冊第 22 頁第 6166 號、B26 冊第 30 頁背頁第 9125 號及 B35 冊第 143 頁背頁第 13256 號，分別位於澳門半島惠愛街，其上建有 86 號及 90 號樓宇和塘巷，其上建有 19 號樓宇的土地。

二、惠愛街及塘巷為舊城區內的公共街道，該處的樓宇大多為面積細小、陳舊及建於地形不規則的土地上。

三、自八十年代起，根據對該區所制定的都市化研究方案，計劃擴闊該等街道，該計劃隨著有關土地被重新利用以興建新樓宇而逐步落實，因此，僅於其時將該擴闊街道計劃所需的地塊脫離及讓與澳門特別行政區以納入公產。

四、因重新利用屬美美建築置業有限公司所有的土地，故須將上述土地之三幅面積分別為 27 平方米、28 平方米及 5 平方米地塊的所有權讓出，以納入公產。

五、有關土地的闊度較為狹窄，於讓出該等地塊後，其面積將大大減少，從技術角度而言，不能分開各自利用。

六、因此，上述公司透過於二零零六年二月二十四日向行政長官呈交的申請書，請求以租賃制度批出一幅面積 80 平方米，位於惠愛街 86 號及 90 號和塘巷 19 號土地之間，屬澳門特別行政區所有的土地，以便可與其擁有的土地共同利用。

七、為統一有關土地的法律制度及擴闊該等公共街道，申請公司須將位於惠愛街 86 號及 90 號和塘巷 19 號的土地的所有權讓與澳門特別行政區，並由澳門特別行政區以租賃制度將上述土地的兩幅面積 30 平方米及 60 平方米的地塊批給申請公司，而其餘面積 60 平方米的地塊則納入公產。

八、經收集土地工務運輸局有權限的附屬單位依照對該地點所確定的都市化條件及適用之建築技術規範，就有關申請公司所遞交的利用初研方案發出的意見後，已計算澳門特別行政區應得的回報及訂定合同條件，並已獲申請公司同意。

九、合同標的之土地在地圖繪製暨地籍局於二零零六年七月二十四日發出的第 4671/1994 號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“C1”、“C2”及“C3”定界及標示。

e de Bens Móveis sob o n.º 3 432 (SO), é titular, em regime de propriedade perfeita, dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 6 166 a fls. 22 do livro B24, 9 125 a fls. 30v do livro B26 e 13 256 a fls. 143v do livro B35, situados na península de Macau, respectivamente, na Rua da Alegria onde se encontram construídos os edifícios com os n.ºs 86 e 90 e na Travessa do Lago onde se encontra construído o edifício n.º 19, conforme inscrições a seu favor sob os n.ºs 125 236G, 125 387G e 125 242G.

2. A Rua da Alegria e a Travessa do Lago são vias públicas integradas numa zona antiga da cidade, com grande concentração de pequenos e velhos edifícios, implantados em terrenos de configuração irregular.

3. Desde o início da década de oitenta que se prevê, nos estudos urbanísticos elaborados para a zona, o alargamento daquelas vias, que tem vindo a ser concretizado à medida que os terrenos são reaproveitados com nova construção, porquanto só nesse momento são desanexadas e cedidas para o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) as parcelas de terreno necessárias a esse alargamento.

4. É o que sucede com os terrenos pertencentes à «Companhia de Construção e Fomento Predial Mei Mei, Limitada», cujo reaproveitamento implica a cedência para o domínio público do direito de propriedade de três parcelas dos mesmos, com as áreas de 27 m², 28 m² e 5 m².

5. Sendo estreitas as larguras dos terrenos, a sua área ficará, após a cedência de tais parcelas, significativamente reduzida, tornando-se inviável, do ponto de vista técnico, o seu aproveitamento individual.

6. Neste contexto, através de requerimento dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, apresentado em 24 de Fevereiro de 2006, a aludida sociedade solicitou a concessão, por arrendamento, do terreno situado entre o prédio n.º 86 da Rua da Alegria e os prédios n.º 90 da mesma rua e n.º 19 da Travessa do Lago, com a área de 80 m², pertencente à RAEM, de forma a permitir o reaproveitamento conjunto dos terrenos de que é titular.

7. Para efeitos de unificação do regime jurídico dos terrenos em causa e para alargamento das vias públicas, a requerente tem de ceder o direito de propriedade dos prédios n.ºs 86 e 90 da Rua da Alegria e n.º 19 da Travessa do Lago a favor da RAEM, tendo esta entidade de conceder-lhe por arrendamento duas parcelas de terreno dos aludidos prédios, com as áreas de 30 m² e 60 m², destinando-se a área remanescente, de 60 m², a integrar o domínio público.

8. Colhidos os pareceres das competentes subunidades orgânicas da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) sobre a conformidade do estudo prévio de aproveitamento apresentado pela requerente com as condicionantes urbanísticas definidas para o local e com as normas técnicas de construção aplicáveis, foram calculadas as contrapartidas devidas à RAEM e definidas as condições contratuais, que mereceram a concordância da requerente.

9. O terreno objecto do contrato encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «B1», «C1», «C2» e «C3» na planta n.º 4 671/1994, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 24 de Julho de 2006.

將以字母“A2”、“C2”及“C3”標示，面積分別為27平方米、28平方米及5平方米的地塊的所有權讓與澳門特別行政區，以納入公產。

面積30平方米及60平方米的“A1”及“C1”地塊的所有權亦由申請公司讓與澳門特別行政區，而“B1”地塊為澳門特別行政區的無主土地，在物業登記局未有標示，均以租賃制度批出並組成一幅面積170平方米的單一地段，以興建一幢作商業及住宅用途的樓宇。

十、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零六年十一月二十三日舉行會議，同意批准有關申請。

十一、土地委員會的意見書已於二零零七年二月十三日經行政長官的批示確認。

十二、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。申請公司透過於二零零七年三月九日遞交由丁文禮，已婚，緬甸出生，居於澳門雅廉訪大馬路67號地下，以美美建築置業有限公司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 Ana Maria Faria da Fonseca 私人公證員事務所核實。

十三、合同第九條款所述的溢價金已透過土地委員會於二零零七年二月二十八日發出的第12/2007號不定期收入憑單，於二零零七年三月二日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號21860），其副本存檔於該委員會的案卷內。

第一條款 — 合同標的

1. 本合同標的為：

1) 甲方接納乙方讓與一幅無帶任何責任或負擔，在拆卸其上建有惠愛街86號樓宇後的土地的所有權。該土地在地圖繪製暨地籍局於二零零六年七月二十四日發出的第4671/1994號地籍圖中以字母“A1”及“A2”標示，並標示於物業登記局B24冊第22頁第6166號及其完全所有權以乙方名義登錄於第125236G號。甲方還接納乙方讓與另一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“C1”、“C2”及“C3”標示，在拆卸其上建有惠愛街90號及塘巷19號樓宇後的土地合併而成的土地的所有權。該等土地標示於物業登記局B26冊第30頁背頁第9125號和B35冊第143頁背頁第13256號及其所有權以乙方名義登錄於第125387G及125242G號；

As parcelas identificadas com as letras «A2», «C2» e «C3», com as áreas de 27 m², 28 m² e 5 m², cujo direito de propriedade é cedido à RAEM, passam a integrar o domínio público.

As parcelas «A1» e «C1», com as áreas de 30 m² e 60 m², cujo direito de propriedade é igualmente cedido pela sociedade requerente à RAEM, bem como a parcela «B1», que constitui terreno vago da RAEM, não descrito na CRP, são concedidas por arrendamento, para serem anexadas de forma a constituírem um único lote com a área de 170 m², a ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação.

10. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Novembro de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

11. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 13 de Fevereiro de 2007.

12. 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 apresentada em 9 de Março de 2007, assinada por Teng Man Lai, casado, natural de Burma, residente em Macau, na Avenida do Ouvidor Arriaga n.º 67, r/c, na qualidade de gerente-geral e em representação da «Companhia de Construção e Fomento Predial Mei Mei, Limitada», qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório da Notária Privada Ana Maria Faria da Fonseca, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

13. O prémio a que se refere a cláusula nona do contrato foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 21 860), em 2 de Março de 2007, através de guia de receita eventual n.º 12/2007, emitida pela Comissão de Terras em 28 de Fevereiro de 2007, cujo duplicado se encontra arquivado no processo desta Comissão.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, da propriedade do terreno resultante da demolição do prédio n.º 86 da Rua da Alegria, assinalado com as letras «A1» e «A2» na planta n.º 4 671/1994, emitida pela DSCC, em 24 de Julho de 2006, descrito na CRP sob o n.º 6 166 a fls. 22 do livro B24, cujo direito de propriedade perfeita se acha registado a seu favor segundo a inscrição n.º 125 236G, bem como da propriedade do terreno assinalado na referida planta com as letras «C1», «C2» e «C3», resultante da anexação, após demolição das construções nele existentes, dos prédios com o n.º 90 da Rua da Alegria e n.º 19 da Travessa do Lago, descritos na CRP sob os n.ºs 9 125 a fls. 30v do livro B26 e 13 256 a fls. 143v do livro B35, cujo direito de propriedade se acha registado a seu favor segundo as inscrições n.ºs 125 387G e 125 242G;

(1) 面積分別為 30 (叁拾) 平方米及 60 (陸拾) 平方米，總價值為 \$801,975.00 (澳門幣捌拾萬壹仟玖佰柒拾伍元整) 的 “A1” 及 “C1” 地塊，將納入澳門特別行政區的私產；

(2) 面積分別為 27 (貳拾柒)、28 (貳拾捌) 及 5 (伍) 平方米，總價值為 \$60,000.00 (澳門幣陸萬元整) 的 “A2”、“C2” 及 “C3” 地塊，將納入澳門特別行政區的公產，作為公共街道；

2) 以租賃制度批給乙方本條款上項第(1)分項所述的地塊；

3) 以租賃制度批給乙方一幅面積 80 (捌拾) 平方米，在物業登記局未有標示，以字母 “B1” 標示於上述地籍圖中，價值為 \$712,866.00 (澳門幣柒拾壹萬貳仟捌佰陸拾陸元整) 的地塊。

2. 上款所述的地塊，在上述地籍圖中分別以字母 “A1”、“B1” 及 “C1” 標示，將合併及以租賃制度共同進行利用，組成一幅面積 170 (壹佰柒拾) 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——租賃期限

1. 租賃的有效期為 25 (貳拾伍) 年，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度，附有閣仔的 7 (柒) 層高樓宇，按用途分配如下：

1) 住宅：建築面積為 1,033 平方米；

2) 商業：建築面積為 180 平方米。

2. 為發出有關使用准照而作實地驗收時，上款所述的面積可作修改。

第四條款——租金

1. 根據三月二十一日第 50/81/M 號訓令的規定，乙方須繳付以下年租：

1) 在土地利用工程施工期間，每平方米批出土地的租金為 \$4.00 (澳門幣肆元整)，總金額為 \$680.00 (澳門幣陸佰捌拾元整)；

(1) As parcelas «A1» e «C1», com as áreas respectivas de 30 m² (trinta metros quadrados) e de 60 m² (sessenta metros quadrados), e com o valor global atribuído de \$ 801 975,00 (oitocentas e uma mil, novecentas e setenta e cinco patacas), passam a integrar o domínio privado da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM);

(2) As parcelas «A2», «C2» e «C3», com as áreas respectivas de 27 m² (vinte e sete metros quadrados), de 28 m² (vinte e oito metros quadrados) e de 5 m² (cinco metros quadrados), e com o valor global atribuído de \$ 60 000,00 (sessenta mil patacas), passam a integrar o domínio público da RAEM, como via pública;

2) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento, das parcelas de terreno referidas na subalínea (1) da alínea anterior desta cláusula;

3) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento, da parcela de terreno, com a área de 80 m² (oitenta metros quadrados), não descrita na CRP, assinalada com a letra «B1» na planta acima mencionada, à qual é atribuído o valor de \$ 712 866,00 (setecentas e doze mil, oitocentas e sessenta e seis patacas).

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas com a letra «A1», «B1» e «C1» na referida planta cadastral, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 170 m² (cento e setenta metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos com kok-chai, afectado às seguintes finalidade de utilização:

1) Habitação: com área bruta de construção de 1 033 m²;

2) Comércio: com área bruta de construção de 180 m².

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventual rectificação, 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, \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 680,00 (seiscentas e oitenta patacas);

2) 在土地利用工程完成後，租金將按以下金額計算：

(1) 住宅：建築面積 \$2.00 / 平方米；

(2) 商業：建築面積 \$3.00 / 平方米。

2. 租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在本合同生效期間所公佈的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》公佈之日起計。

2. 前款所定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 — 特別負擔

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二零零六年七月二十四日發出的第 4671/1994 號地籍圖中以字母 “A1”、“A2”、“B1”、“B2”、“B3”、“C1”、“C2” 及 “C3” 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；

2) 根據於二零零六年四月十三日核准的第 2006A025 號街道準線圖，在上述地籍圖中以字母 “A2”、“B2”、“B3”、“C2” 及 “C3” 標示的地塊上建造基礎建設。

第七條款 — 土地上的剩餘物料

1. 未得甲方事先書面批准，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，如泥、石、碎石和砂。

2. 經甲方批准移走的物料，須存放於甲方指定的地點。

3. 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：\$51,000.00 至 \$100,000.00；

第三次違反：\$101,000.00 至 \$200,000.00；

違反四次或以上，甲方有權解除合同。

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

(1) Habitação: \$ 2,00/m² de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 3,00/m² de área bruta de construção.

2. A renda é revista de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo do 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 fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

1) A desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1», «A2», «B1», «B2», «B3», «C1», «C2» e «C3» na planta n.º 4 671/1994, emitida pela DSCC, em 24 de Julho de 2006, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

2) A execução das obras de infra-estruturas nas parcelas de terreno assinaladas com as letras «A2», «B2», «B3», «C2» e «C3» na referida planta cadastral, de acordo com a Planta de Alinhamento Oficial (PAO) n.º 2006A025, aprovada em 13 de Abril de 2006.

Cláusula sétima — Materiais sobranes do terreno

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

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

3. 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: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

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

第八條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第五條款訂定的利用期限，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。

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。

第九條款——合同溢價金

乙方在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須向甲方繳付合同溢價金\$178,217.00（澳門幣壹拾柒萬捌仟貳佰壹拾柒元整）。

第十條款——保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保提供保證金\$680.00（澳門幣陸佰捌拾元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

3. 本條款第1款所述的保證金，將在遞交由土地工務運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。

第十一條款——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。

2. 在不妨礙上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銀行擔保或保險擔保提供保證金\$50,000.00（澳門幣伍萬元整），作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或核准轉讓批給所衍生的權利時退還。

Cláusula oitava — Multas

1. Pelo incumprimento do prazo de aproveitamento fixado na cláusula quinta relativamente à conclusão das obras, o segundo 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, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

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. 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 nona — Prémio de contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 178 217,00 (cento e setenta e oito mil, duzentas e dezassete 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.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 680,00 (seiscentas e oitenta patacas), por meio de depósito ou garantia bancária, aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

3. A caução referida no n.º 1 será devolvida ao segundo outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

Cláusula décima primeira — 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.

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 \$ 50 000,00 (cinquenta mil patacas), por meio de depósito em dinheiro, garantia bancária 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.

第十二條款——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。

第十三條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第八條款第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. 合同的失效將導致該幅無帶任何負擔及已被騰空的土地，全部或部分歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

第十四條款——解除

1. 倘發生下列任一事實時，本合同可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
- 2) 當土地的利用完成，未經同意而更改土地的利用及／或批給用途；
- 3) 不履行第六條款訂定的義務；
- 4) 四次或以上重複不履行第七條款規定的義務；
- 5) 違反第十一條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。

2. 本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。

第十五條款——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。

第十六條款——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

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

3. A caducidade do contrato determina a reversão, total ou parcial, do terreno, livre e desocupado, à posse do primeiro outorgante, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

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

- 1) Falta do pagamento pontual da renda;
- 2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;
- 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
- 4) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;
- 5) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira.

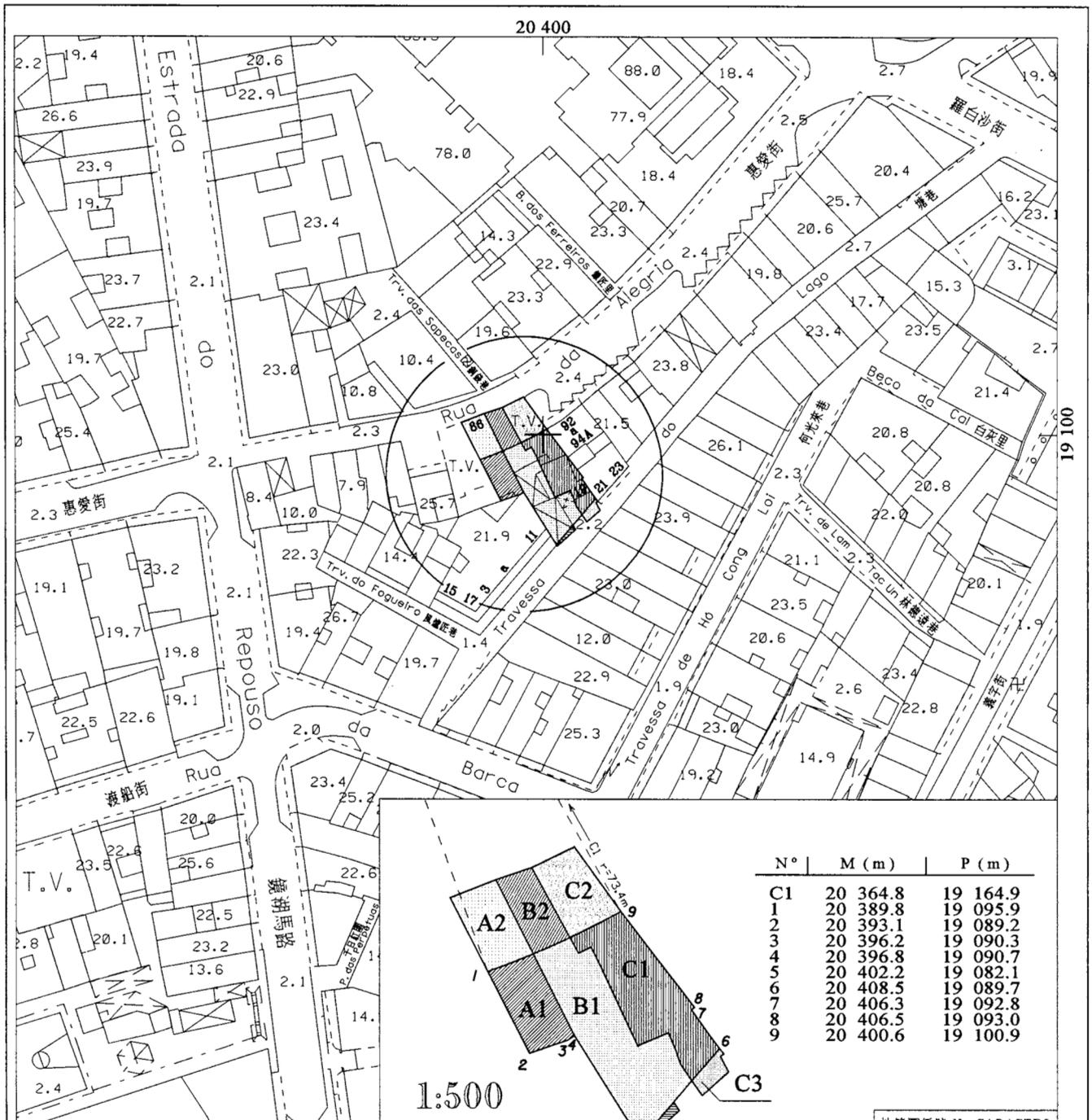
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.



Nº	M (m)	P (m)
C1	20 364.8	19 164.9
1	20 389.8	19 095.9
2	20 393.1	19 089.2
3	20 396.2	19 090.3
4	20 396.8	19 090.7
5	20 402.2	19 082.1
6	20 408.5	19 089.7
7	20 406.3	19 092.8
8	20 406.5	19 093.0
9	20 400.6	19 100.9

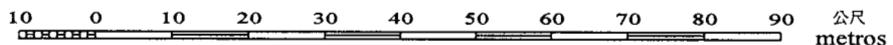
有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局13/04/2006第2006A025號街道準線圖。
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2006A025 de 13/04/2006.

地籍圖編號 No.CADASTRO
10234009,10234010
10234036,10234037

惠愛街86號及90號,塘巷19號及位於鄰近惠愛街之土地
Rua da Alegria nº86 e 90, Travessa do Lago nº19 e terreno junto à Rua da Alegria

 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)

地塊 Parcela A1	=	30	m ²	地塊 Parcela B3	=	2	m ²
地塊 Parcela A2	=	27	m ²	地塊 Parcela C1	=	60	m ²
地塊 Parcela B1	=	80	m ²	地塊 Parcela C2	=	28	m ²
地塊 Parcela B2	=	21	m ²	地塊 Parcela C3	=	5	m ²

四至 Confrontações actuais:

- A1+B1+C1 地塊:

Parcelas A1+B1+C1:

東北 - 惠愛街92-94A號及塘巷21-23號(n°10271);

NE - Rua da Alegria n°s92-94A e Travessa do Lago n°s21-23(n°10271);

東南 - 塘巷(B3及C3地塊), 風爐匠巷15-17號及塘巷3-11號(n°7856);

SE - Travessa do Lago(parcelas B3 e C3), Travessa do Fogueiro n°s15-17 e Travessa do Lago n°s3-11(n°7856);

西南 - 惠愛街84號(n°5020), 風爐匠巷15-17號及塘巷3-11號(n°7856);

SW - Rua da Alegria n°84(n°5020), Travessa do Fogueiro n°s15-17 e Travessa do Lago n°s3-11(n°7856);

西北 - 惠愛街(A2, B2及 C2地塊);

NW - Rua da Alegria(parcelas A2, B2 e C2);

- A2+B2+C2 地塊:

Parcelas A2+B2+C2:

東北/西北 - 惠愛街;

NE/NW - Rua da Alegria;

東南 - A1, B1及 C1地塊;

SE - Parcelas A1, B1 e C1;

西南 - 惠愛街84號(n°5020);

SW - Rua da Alegria n°84(n°5020);

- B3 地塊:

Parcela B3:

東北/東南/西南 - 塘巷;

NE/SE/SW - Travessa do Lago;

西北 - B1地塊;

NW - Parcela B1;

- C3 地塊:

Parcela C3:

東北/東南/西南 - 塘巷;

NE/SE/SW - Travessa do Lago;

西北 - C1地塊。

NW - Parcela C1.

備註: - "A1+A2"地塊相應為標示編號 6166。(PPF)

OBS: As parcelas "A1+A2" correspondem à totalidade da descrição n°6166.(PPF)

- "B1+B2+B3"地塊, 於物業登記局被推定為沒有登記的土地。

As parcelas "B1+B2+B3" são terreno que se presume omisso na C.R.P..

- "C1+C2+C3"地塊相應為標示編號 9125及 13256。(PPF)

As parcelas "C1+C2+C3" correspondem à totalidade das descrições n°s9125 e 13256.(PPF)

- "A1+B1+C1"地塊表示將來地界。

As parcelas "A1+B1+C1" representam o futuro limite do terreno.

- "A2+C2+C3"地塊, 用作為公共道路, 應被清理並歸入澳門特別行政區公產。

As parcelas "A2+C2+C3" são terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no Domínio Público da R.A.E.M..

- "B1"地塊, 為符合街道準線之要求, 應向澳門特別行政區申請使用之土地, 由申請人負責清理該土地。

A parcela "B1" é terreno a adquirir à R.A.E.M. para acerto de alinhamento, o requerente deverá responsabilizar-se na sua desocupação.

- "B2+B3"地塊, 用作為公共道路, 由申請人負責清理該土地。

As parcelas "B2+B3" são terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupada pelo requerente.



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