

一、向外公佈：「行政長官於二零零八年十二月一日作出批示，根據《行政程序法典》第一百二十二條第二款c)項和第一百二十三條第二款的規定，宣告其於二零零六年五月十七日，確認土地委員會於五月十一日作出同意上述批給申請的第45/2006號意見書和附於該意見書的合同擬本條件的行為無效。該批給由公佈於二零零六年八月三十日第三十五期《澳門特別行政區公報》第二組的第134/2006號運輸工務司司長批示規範。」

二、本批示即時生效。

二零零九年二月三日

運輸工務司司長 劉仕堯

第 8/2009 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、第五十七條第一款a)項、第一百六十六條及第一百六十七條的規定，作出本批示。

一、鑒於在二零零五年十二月十六日租賃期限屆滿仍未完成土地的利用，故宣告一幅以租賃制度批出，面積25,797平方米，標示於物業登記局第21497號，位於氹仔島，鄰近七潭公路的土地的批給失效。該批給由一九八零年十二月十六日在財政局訂立的公證契約規範，並經一九八四年十二月二十日、一九八七年六月五日及一九九一年六月二十一日訂立的公證契約作出修改。

二、鑒於上款所述的失效宣告，將該幅無帶任何責任或負擔的土地歸還給澳門特別行政區，其中15,385平方米的面積納入其私產，而餘下10,412平方米的面積則納入其公產，作為公共街道。

三、根據本批示組成部分的附件合同擬本所載規定及條件，以租賃制度將上款所述面積15,385平方米的土地以及根據新街道準線的規定，將兩幅總面積46平方米，未在上述登記局標示的地塊批予嘉輝置業有限公司，以便該等土地合併，組成一幅面積15,431平方米的單一土地。

四、本批示即時生效。

二零零九年二月三日

運輸工務司司長 劉仕堯

1. Tornar público que por despacho do Chefe do Executivo, de 1 de Dezembro de 2008, foi declarada a nulidade, nos termos das disposições da alínea c) do n.º 2 do artigo 122.º e do n.º 2 do artigo 123.º, ambos do Código do Procedimento Administrativo, do acto da mesma entidade, de 17 de Maio de 2006, que homologou o parecer da Comissão de Terras n.º 45/2006, de 11 de Maio, e as condições da minuta do contrato a ele anexa, parecer esse favorável ao deferimento do pedido da referida concessão, que veio a ser titulada pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 134/2006, publicado no *Boletim Oficial* n.º 35, II Série, de 30 de Agosto de 2006.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

3 de Fevereiro de 2009.

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

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 8/2009

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, artigos 49.º e seguintes, alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º e dos artigos 166.º e 167.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 caducidade da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 25 797 m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 497, situado na ilha da Taipa, junto à Estrada de Sete Tanques, titulada por escritura de 16 de Dezembro de 1980, revista por escrituras de 20 de Dezembro de 1984, de 5 de Junho de 1987 e de 21 de Junho de 1991, todas outorgadas na Direcção dos Serviços de Finanças, por ter terminado em 16 de Dezembro de 2005 o prazo de arrendamento sem que tenha sido concluído o aproveitamento.

2. Em consequência da declaração de caducidade referida no número anterior, o terreno reverte à posse da Região Administrativa Especial de Macau, livre de ónus ou encargos, destinando-se 15 385 m² do mesmo a integrar o domínio privado e os restantes 10 412 m² a integrar o domínio público, como via pública.

3. São concedidos, a favor da Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L., em regime de arrendamento, nos termos e condições da minuta de contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno com a área de 15 385 m², identificado no número anterior e, por força dos novos alinhamentos, duas parcelas com a área global de 46 m², que não se encontram descritas na mencionada conservatória, os quais se destinam a ser anexados entre si, passando a constituir um único terreno com a área de 15 431 m².

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

3 de Fevereiro de 2009.

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

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第6093.04號案卷及
土地委員會第8/2007號案卷)(Processo n.º 6 093.04 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 8/2007
da Comissão de Terras)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——嘉輝置業有限公司。

鑒於：

一、透過載於財政局185冊第4至12頁背頁的一九八零年十二月十六日公證契約，對一幅面積43,800平方米，位於氹仔島，鄰近七潭公路，以租賃制度及免除公開競投方式批予嘉輝置業有限公司用作興建一幢稱為「葡京花園」，作住宅、商業和酒店用途的綜合性建築物的土地的批給合同作出規範。上述公司的總辦事處設於澳門南灣大馬路594號商業銀行大廈20字樓，登記於商業及動產登記局C4冊第7頁第1171 (SO) 號。

二、該批給已登記於物業登記局，而上述土地標示於B50冊第116頁第21497號及批給所衍生的權利以承批公司的名義登錄於Fk12冊第86頁第10924號。

三、為了更容易執行該合同及更準確地訂定雙方的權利和義務，因此於一九八四年對上述批給合同作出修改，該次修改由載於財政局245冊第4至12頁背頁的一九八四年十二月二十日公證契約規範。

四、隨後，透過載於財政局257冊第80至82頁背頁的一九八七年六月五日公證契約，再次修改該合同，將土地的面積更正為44,254平方米，並批出一幅面積1,097平方米的地塊與之合併，因此該土地的面積改為45,351平方米。

五、然而，該合同於一九九一年又再被修改，由於要將一幅面積5,334平方米的地塊歸還給批給實體，因此透過載於財政局284冊第30至39頁的一九九一年六月二十一日公證契約修改上述合同，因此該批出土地的面積減至40,017平方米。

六、土地的利用應由簽署修改合同之日，即一九九一年六月二十一日起計48個月內完成，並須遵守該合同第五條款第一款a)、b)和c)項訂定的各個分段期限(分階段)。

七、上述期限經承批公司申請而被不斷延長並已處以罰款，其申請理由是行政當局審批圖則延誤及因負責建築的公司表示落實有關工程存在困難而於一九九四年六月曾多次暫停工程。

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L., como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Por escritura de 16 de Dezembro de 1980, exarada de fls. 4 a 12v do livro n.º 185 da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 43 800 m², situado na ilha da Taipa, junto à Estrada de Sete Tanques, destinado à edificação de um complexo habitacional, comercial e hoteleiro, designado por «Jardins Lisboa», a favor da Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L., com sede na Avenida da Praia Grande n.º 594, Edifício BCM, 20.º andar, em Macau, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis com o n.º 1 171 (SO) a fls. 7 do livro C4.

2. A concessão foi registada na Conservatória do Registo Predial (CRP), ficando o terreno descrito sob o n.º 21 497 a fls. 116 do livro B50 e o direito resultante da concessão inscrito a favor da sociedade concessionária com o n.º 10 924 a fls. 86 do livro Fk12.

3. Em 1984, com vista a tornar mais fácil a execução do contrato e definir com maior precisão os direitos e obrigações das partes, o contrato de concessão foi objecto de revisão, titulada por escritura de 20 de Dezembro de 1984, exarada de fls. 4 a 12v do livro n.º 245 da DSF.

4. Posteriormente, através de escritura de 5 de Junho de 1987, exarada de fls. 80 a 82v do livro n.º 257 da DSF, foi de novo revisado o contrato, tendo a área do terreno sido rectificadas para 44 254 m² e concedida, para anexação, uma parcela de terreno com a área de 1 097 m², pelo que aquele passou a ter 45 351 m².

5. Todavia, no âmbito da revisão operada em 1991, formalizada por escritura de 21 de Junho desse ano, exarada de fls. 30 a 39 do livro n.º 284 da DSF, a área do terreno concedido foi reduzida para 40 017 m² em virtude da reversão à posse da entidade concedente de uma parcela com a área de 5 334 m².

6. O aproveitamento do terreno deveria concluir-se no prazo global de 48 meses, contados a partir da assinatura deste contrato de revisão, ou seja, de 21 de Junho de 1991, e observar os prazos parcelares (faseamento) estipulados nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 da cláusula quinta do mesmo contrato.

7. Os referidos prazos foram, porém, sucessivamente prorrogados, com aplicação de multas, mediante pedidos da sociedade concessionária, fundamentados nos atrasos verificados na apreciação dos projectos de obra pela Administração e no facto de a empresa responsável pela construção ter mostrado dificuldades na concretização das obras, as quais foram, em Junho de 1994, interrompidas por diversas vezes.

八、鑒於工程在一九九四年十月完全停頓，導致工程延誤，承批公司透過其受託人分別於一九九五年三月二十五日循司法以外的途徑及於一九九五年五月三十日循司法途徑通知工程承攬公司已終止有關的聯營合同，並著令其將「葡京花園」的土地交回承批公司，以便該公司可以重新開展有關建築工程。

九、前普通管轄法院於一九九五年七月三十一日應工程承攬公司的要求，向承批公司頒佈了一個不指明的保存措施，通知其：「立即不得（i）阻止工程承攬公司持有該等不動產（「葡京花園」的土地和樓宇）或以任何方式阻礙其持有該等不動產；（ii）預約出售、抵押或以任何其他方式處置或轉讓該等已存在或將建於標示在物業登記局第21497、22367、22398、22460和22532號樓宇上的獨立單位或在該等單位上設定負擔」。

十、在此情況下，應承批公司的請求，前運輸暨工務政務司於一九九六年五月十六日作出批示，批准暫停土地的利用。

十一、同時，在土地的總利用期限一屆滿，上述公司立即於一九九五年六月二十九日透過申請書，以不能完成有關工程為理由，請求將興建A4座和M2別墅群的分段期限，延長至一九九五年十二月三十一日，及以無法開展有關工程為理由，要求將興建會所和M3別墅群的分段期限，分別延長至一九九六年六月二十一日和一九九七年六月二十一日。

十二、該申請經前運輸暨工務政務司一九九五年八月二十三日的批示獲批准，但須處以罰款。

十三、雖然頒佈了保存措施，但承批公司仍然嘗試復工，然而，於一九九七年十月二十日被法院警告不得繼續施工，並指出：「倘不遵守法院的決定，將觸犯《刑法典》第三百一十二條規定可處罰之違令罪」。

十四、澳門特別行政區初級法院於二零零一年一月更改前普通管轄法院於一九九五年頒佈的保存措施，因為認為：「建築工程的中止是由於提出異議人決定解除上述第一點所指的合同」和「因被異議者佔據了土地，令到無法復工」，該決定於二零零四年三月四日經中級法院確認。

十五、針對所頒佈的保存措施，承批公司於法定期限內申請了禁制令。

十六、由於更改了上述的保存措施，使承批公司可以對該幅已批給其的土地進行管理，而保存措施僅對已建成樓宇的某些獨立單位有效（已建成但尚未預約出售的單位和已預約出售但未交付給預約買受人的單位）。

8. Em face dos atrasos na execução das obras que paralisaram completamente em Outubro de 1994, a sociedade concessionária através do seu mandatário notificou extrajudicialmente, em 25 de Março de 1995, e judicialmente, em 30 de Maio de 1995, a empreiteira de que o respectivo contrato de associação havia terminado e ordenou que o terreno do complexo «Jardins Lisboa» lhe fosse entregue, por forma a poder reiniciar as obras de construção.

9. Em 31 de Julho de 1995, o então Tribunal de Competência Genérica decretou a providência cautelar não especificada requerida pela empreiteira contra a sociedade concessionária, intimando esta «para de imediato se abster de (i) privar a empreiteira de detenção dos imóveis (terrenos e prédios de «Jardins Lisboa») ou por qualquer modo perturbar a sua detenção e (ii) prometer vender, hipotecar ou por qualquer outro modo dispor, alienar ou onerar as fracções autónomas existentes ou a construir nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 21 497, 22 367, 22 398, 22 460 e 22 532».

10. Nestas circunstâncias, por despacho do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 16 de Maio de 1996, e a pedido da sociedade concessionária, foi autorizada a suspensão do aproveitamento do terreno.

11. Entrementes, através de requerimento apresentado em 29 de Junho de 1995, logo após ter expirado o prazo global de aproveitamento, a referida sociedade solicitara a prorrogação até 31 de Dezembro de 1995 do prazo parcelar para a construção do bloco A4 e moradias M2, por não conseguir concluir as respectivas obras e a prorrogação até 21 de Junho de 1996 e 21 de Junho de 1997 dos prazos parcelares para construção do clube e das moradias M3, por não ser possível iniciar as respectivas obras.

12. O pedido foi autorizado por despacho do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 23 de Agosto de 1995, com aplicação de multa.

13. Não obstante ter sido decretada a providência cautelar, a sociedade concessionária tentou reiniciar as obras mas, em 20 de Outubro de 1997, foi advertida judicialmente para se abster de as efectuar e que «a falta de obediência devida à decisão constitui crime de desobediência punível nos termos do artigo 312.º do Código Penal».

14. Apenas em Janeiro de 2001, o Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) alterou a providência cautelar de 1995 do então Tribunal de Competência Genérica, porquanto se julgou como assente que «a interrupção da construção das obras determinou a embargante a resolver o contrato especificado em 1 supra» e «a embargada ocupou os terrenos, não permitindo o reinício da obra de construção», decisão esta confirmada pelo Tribunal de Segunda Instância, em 4 de Março de 2004.

15. Refira-se que a sociedade concessionária reagiu contra a providência cautelar decretada através de embargos deduzidos no prazo legal.

16. Da alteração da dita providência cautelar resultou que a sociedade concessionária podia administrar o terreno que lhe foi concedido, mantendo-se a providência unicamente em relação a algumas fracções autónomas dos prédios já construídos (fracções construídas ainda não prometidas vender e sobre as que foram prometidas vender, desde que sem entrega aos promitentes compradores).

十七、同時，在工程承攬公司提起的主訴訟中，初級法院決定受理承批公司提出的反訴，宣告一九八九年十一月一日簽訂的聯營合同和一九八九年十二月十八日簽訂的合同附錄，已被上述公司因工程承攬公司的不履行過錯而合法解除。

十八、終審法院的合議庭裁判於二零零四年對該爭議作出確定宣判，確認初級法院的決定和廢止中級法院的決定。

十九、批給的有效期於二零零五年十二月十六日屆滿，承批公司分別於二零零五年四月二十六日和二十八日及二零零五年五月三十一日透過申請書，請求將該土地的批給期限續期10年，新的利用期為3年，由續期之日起計，並申請復工，所提出的理由是土地被延遲利用不可歸責於該公司，而是由於法院的命令導致其不能根據批給合同的規定繼續進行利用，在法院作出該決定之後，前運輸暨工務政務司透過批示批准暫停土地的利用，而保存措施於二零零四年十一月十七日才被撤銷，在這9年期間申請公司因不能享受到其投資的成果而蒙受了巨大的經濟和財政損失。

此外，申請公司已利用了大部分的土地，而批給亦已轉為確定，這顯示該公司極有誠意完成「葡京花園」整個工程項目，但明顯地，在二零零五年十二月十六日批給期限屆滿時，仍不可能對餘下部分進行利用。

二十、土地工務運輸局分析了該申請後，認為承批公司提出的不能完成土地利用的理由不能接受，因為保存措施於一九九五年七月三十一日頒佈時，有關的土地總利用期限已屆滿（一九九五年六月二十一日），因此「葡京花園」的整個建築及最後修飾工程項目應已完成。

二十一、由於有關延遲由承批公司導致，因此其至少須對直至保存措施頒佈之前不履行利用期限承擔責任，因為無法證明該延遲乃不可抗力所引致。

二十二、然而，有關延遲本身不會自動導致確定不履行，因為完成有關土地的利用是承批公司的正當期望及批給實體亦希望在該給付中完成有關工程。

二十三、雖然完成土地的利用均為立約雙方的期望，但土地批給的有效期於二零零五年十二月十六日屆滿，且法律不容許其續期，因此在法律上雙方不能訂立一個新的利用期限以履行應有的義務。

17. Paralelamente, na acção principal intentada pela empreiteira o Tribunal Judicial de Base deu provimento ao pedido reconvençional da sociedade concessionária, declarando que o contrato de associação celebrado em 1 de Novembro de 1989 e o aditamento celebrado em 18 de Dezembro de 1989 foram legalmente resolvidos pela referida sociedade com fundamento no incumprimento culposo da empreiteira.

18. O litígio só veio a ser definitivamente dirimido em 2004, por acórdão do Tribunal de Última Instância, que confirmou a decisão do Tribunal Judicial de Base, revogando a decisão do Tribunal de Segunda Instância.

19. Nestas circunstâncias e terminando o prazo de validade da concessão em 16 de Dezembro de 2005, por sucessivos requerimentos apresentados em 26 e 28 de Abril de 2005 e 31 de Maio de 2005, a sociedade concessionária veio solicitar a renovação da concessão pelo prazo de dez anos, um novo prazo de aproveitamento de três anos, contado a partir da data da renovação e o reinício das obras de aproveitamento. Alega, em síntese, que todos os atrasos de aproveitamento do terreno não lhe podem ser imputados, pelo contrário, foi impedida de continuar o aproveitamento previsto no contrato de concessão mediante ordem do tribunal, no seguimento da qual foi autorizada, por despacho do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, a suspensão do aproveitamento, sendo que a providência cautelar só foi levantada em 17 de Novembro de 2004, sofrendo a requerente durante cerca de nove anos enormes prejuízos económicos e financeiros, uma vez que não pode lograr o fruto do seu investimento.

Ademais, já aproveitou a maior parte do terreno, pelo que a concessão se converteu em definitiva, mantendo a requerente todo o interesse na conclusão do empreendimento «Jardins Lisboa», mas até ao termo da concessão, em 16 de Dezembro de 2005, não é manifestamente possível realizar o aproveitamento em falta.

20. O pedido foi analisado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) que considerou que as razões aduzidas pela sociedade concessionária para justificar a não conclusão do aproveitamento do terreno não devem ser aceites, pois que, quando foi decretada a providência cautelar em 31 de Julho de 1995 já o prazo global de aproveitamento havia expirado (21 de Junho de 1995) e, portanto, todas as obras de construção e acabamentos do empreendimento «Jardins Lisboa» deveriam estar finalizados.

21. Assim, a sociedade concessionária constituiu-se em mora, sendo responsável pelo não cumprimento do prazo de aproveitamento, pelo menos, até à data em que foi decretada a providência cautelar, uma vez que não comprovou que o atraso se deveu a caso de força maior.

22. No entanto, a situação de mora não determina, por si só e automaticamente, o incumprimento definitivo, uma vez que subsiste quer a legítima expectativa da sociedade concessionária em concluir o aproveitamento do terreno, quer o interesse da entidade concedente nessa mesma prestação (conclusão das obras).

23. Não obstante o interesse de ambos os contraentes, certo é que, terminando em 16 de Dezembro de 2005 o prazo de validade da concessão e não permitindo a lei a sua renovação, não é possível juridicamente as partes estipularem um novo prazo de aproveitamento para cumprimento das obrigações devidas.

二十四、事實上，根據七月五日第6/80/M號法律（《土地法》）第五十五條第一款和規範有關批給的合同第二條款第二款的規定，只有其上已建成樓宇且已獲發出有關使用准照的該部分土地，其租賃期限才可以續期，因為只有該等土地的批給才屬於確定性。

二十五、關於尚未利用的面積25,797平方米的土地，根據《土地法》第四十九條和第一百三十三條的規定，其批給被視為臨時性，因此不能續期和不能定出附加期限讓其完成有關利用。

二十六、為此，土地工務運輸局建議不批准上述批給的續期申請，並宣告該土地尚未利用的部分土地的批給失效。該部分土地的總面積為25,797平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零五年八月二十四日發出的第1802/1989號地籍圖中以字母“A4”、“C”、“D”、“E”、“M2A”、“M2B”、“M3a”及“M3c”標示。

二十七、另一方面，考慮到雙方在完成上述地點所計劃的大型項目的期望及過往某些類似個案所採納的解決方法，土地工務運輸局建議將以字母“A4”、“C”、“D”、“M2A”、“M2B”、“M3a”及“M3c”標示的地塊納入澳門特別行政區私產，之後透過由嘉輝置業有限公司繳付新的回報（按將來進行的利用繳付租金、溢價金或其他費用），以租賃制度將該等地塊重新批給該公司。

二十八、土地工務運輸局的建議獲前運輸工務司司長二零零六年一月十一日的批示同意。

二十九、因此合同擬本於二零零六年一月十八日寄交承批公司，但僅於二零零七年七月十七日才獲其接納。

三十、案卷送交土地委員會。該委員會於二零零七年十月四日舉行會議，決議抽起該案卷，以便修改意見書建議的內容和稍後再審議。

三十一、於二零零八年四月三十日嘉輝置業有限公司遞交新的申請書，敘述了先前所指出的土地利用的變遷後，請求根據申請書內陳述的理由，以租賃制度及免除公開競投方式將該幅位於氹仔島，鄰近七潭公路的土地其尚未利用的面積15,385平方米的地塊批給該公司，為期25年，該公司並承諾繳付有關溢價金和遵守政府的其他決定。

三十二、該等理由與申請公司自一九九五年七月三十一日起，因法院明確命令而不能進入有關土地和重新開始土地の利用工程的事實有關，並指出該命令因不合理，已於二零零一年一月被合議庭廢止，合議庭並在初審時對上述公司申請的禁制

24. Com efeito, a renovação do prazo de arrendamento, prevista no n.º 1 do artigo 55.º da Lei n.º 6/80/M (Lei de Terras), de 5 de Julho, e estipulada no n.º 2 da cláusula segunda do contrato que rege a concessão em apreço, só é possível relativamente às partes do terreno cujas construções aí edificadas estejam concluídas e possuam a respectiva licença de utilização, porquanto só quanto a essas parcelas de terreno a concessão reveste carácter definitivo.

25. No tocante à área de terreno não aproveitada — 25 797 m² —, a concessão tem de considerar-se provisória, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 49.º e 133.º da Lei de Terras, não podendo enquanto tal ser renovada e por conseguinte ser fixado um prazo adicional para a conclusão do respectivo aproveitamento.

26. Neste contexto, a DSSOPT propôs que seja indeferido o pedido de renovação da concessão em causa, bem assim seja declarada a caducidade da mesma, mas tão-só quanto à parte do terreno não aproveitada, com a área total de 25 797 m², assinalada com as letras «A4», «C», «D», «E», «M2A», «M2B», «M3a» e «M3c», na planta n.º 1802/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 24 de Agosto de 2005.

27. Por outro lado, considerando o interesse das partes na conclusão do empreendimento projectado para o local e a solução adoptada em casos anteriores semelhantes, a DSSOPT propôs ainda que as parcelas assinaladas com as letras «A4», «C», «D», «M2A», «M2B», «M3a» e «M3c», que se destinam a integrar o domínio privado da RAEM, sejam de novo concedidas, por arrendamento, a favor da Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L., mediante o pagamento por esta de novas contrapartidas (renda, prémio ou outras, adequadas ao aproveitamento a realizar).

28. A proposta da DSSOPT mereceu a concordância do ex-Secretário para os Transportes e Obras Públicas, por despacho de 11 de Janeiro de 2006.

29. Nestas circunstâncias, a minuta de contrato foi enviada à sociedade concessionária em 18 de Janeiro de 2006, mas apenas obteve a sua aceitação em 17 de Julho de 2007.

30. O processo foi então remetido à Comissão de Terras que, em sessão de 4 de Outubro de 2007, deliberou que o mesmo fosse retirado para revisão do conteúdo da proposta de parecer e posterior reapreciação.

31. Em 30 de Abril de 2008, a Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L., apresenta novo requerimento em que, depois de narrar as vicissitudes do aproveitamento do terreno, anteriormente descritas, solicita a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, pelo prazo de vinte e cinco anos, das parcelas do mesmo ainda não aproveitadas, com a área de 15 385 m², situadas na Estrada de Sete Tanques, na ilha da Taipa, pelas razões expostas no requerimento, comprometendo-se a pagar o respectivo prémio e a cumprir as demais determinações do governo.

32. Tais razões prendem-se com o facto de a requerente ter sido impossibilitada, desde 31 de Julho de 1995, de entrar no terreno e recomeçar as obras de aproveitamento por ordem judicial expressa, ainda que sem fundamento, que viria a ser

令作出判決，該判決並於二零零四年三月四日獲中級法院確認。

申請公司在約9年時間內客觀地完全不能對批出土地有效和全面地履行利用的義務，因此認為不可以將不在批給期限屆滿前履行土地利用的義務之責任歸咎該公司。

申請公司認為澳門特別行政區政府應考慮就司法錯誤和司法當局糾正其錯誤的時間，而對其造成的不公平損害，透過批准重新批給來作出補償。

三十三、雖然確認申請公司以法院頒佈了保存措施，故自保存措施頒佈之日起至批給期限屆滿為止（二零零五年十二月十六日）不能對土地進行整體利用的解釋，但土地工務運輸局認為該等理由不能作為該公司沒有於一九九五年六月二十一日利用期限屆滿前完成有關工程責任的合理原因。

三十四、事實上，即使工程延誤所引致的過錯屬工程承攬公司因不履行承批公司與其訂立之聯營合同所規定的義務，但不遵守有關利用期限而須對批給實體負責的是承批公司，該公司僅自一九九五年七月二十五日起因不可歸責於其原因而客觀地不能完成該大型項目。

三十五、因此，土地工務運輸局維持先前的建議，在租賃期限屆滿後宣告批給局部失效，並將上述尚未利用的部分土地透過繳付新的回報批予同一承批公司，即申請公司。

三十六、有關案卷再次送交土地委員會審議，該委員會於二零零八年十一月二十日舉行會議，考慮到土地工務運輸局有權限的附屬單位的意見書和報告書內所闡述的理據及申請公司提出的理由，就上述建議及隨後就嘉輝置業有限公司所提出的批給申請發出贊同意見。

三十七、土地委員會的意見書於二零零八年十二月五日經行政長官的批示確認。

三十八、合同標的之土地總面積為25,797平方米，分別由五幅在地圖繪製暨地籍局於二零零五年八月二十四日發出的第1802/1989號地籍圖中以字母“A4”（816平方米）、“C”（1,825平方米）、“D”（4,404平方米）、“M2A”（2,198平方米）及“M2B”（821平方米）定界及標示的地段，以及另外三幅在上述地籍圖中以字母“E”（10,412平方米）、“M3a”（5,317平方米）及“M3c”（4平方米）定界及標示的地塊所組成。

三十九、上述五幅地段，以及“M3a”和“M3c”地塊的總面積為15,385平方米，鑒於宣告批給局部失效，將該等土地歸還給澳門特別行政區，以納入其私產，並隨即將其以租賃制度批予嘉輝置業有限公司。

revogada, em Janeiro de 2001, pelo colectivo que julgou, em primeira instância, os embargos por ela deduzidos e confirmada pelo Tribunal de Segunda Instância, em 4 de Março de 2004.

A obrigação de aproveitar efectiva e integralmente o terreno concedido foi, pois, de forma absoluta impossibilitada objectivamente durante cerca de nove anos, considerando por isso a requerente que não se lhe podem assacar responsabilidades pela falta de cumprimento da obrigação de aproveitar o terreno antes do termo do prazo da concessão.

Entende a requerente que o erro judiciário e o tempo que o poder judicial levou para o corrigir devem ser tidos em conta pela RAEM para colmatar os prejuízos injustamente sofridos, mediante a autorização de nova concessão.

33. Muito embora reconheça que as razões expostas pela requerente justifiquem a não realização do aproveitamento integral do terreno em questão desde a data em que foi decretada a providência cautelar até ao termo do prazo de concessão (16 de Dezembro de 2005), ainda assim a DSSOPT entendeu que essas razões não constituem motivos que validamente afastem a sua responsabilidade pela não conclusão das obras até ao termo do prazo de aproveitamento, em 21 de Junho de 1995.

34. Na verdade, mesmo que a culpa pelo atraso das obras tenha sido da empreiteira, por não ter cumprido com as obrigações estabelecidas no contrato de associação que celebrou com a sociedade concessionária, quem responde perante a entidade concedente pelo incumprimento do prazo de aproveitamento é esta sociedade, que só ficou objectivamente impossibilitada de concluir o empreendimento, por causa que lhe não é imputável, a partir de 25 de Julho de 1995.

35. Assim, a DSSOPT manteve a proposta anterior, de declaração da caducidade parcial da concessão pelo decurso do prazo de arrendamento e de concessão, a favor da mesma concessionária, ora requerente, da aludida parte de terreno ainda não aproveitada, mediante o pagamento de novas contrapartidas.

36. O processo foi de novo submetido à apreciação da Comissão de Terras que, reunida em sessão de 20 de Novembro de 2008, emitiu parecer favorável à referida proposta e, consequentemente, ao deferimento do pedido de concessão formulado pela Companhia de Investimento Predial Ka Fai S.A.R.L., atendendo à fundamentação expendida nos pareceres e informações das competentes subunidades orgânicas da DSSOPT e às razões apresentadas pela requerente.

37. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 5 de Dezembro de 2008.

38. O terreno objecto do contrato, com a área total de 25 797 m², é composto de 5 lotes, demarcados e assinalados com as letras «A4» (816 m²), «C» (1 825 m²), «D» (4 404 m²), «M2A» (2 198 m²) e «M2B» (821 m²), na planta n.º 1 802/1989, emitida pela DSCC em 24 de Agosto de 2005, e de 3 parcelas demarcadas e assinaladas com as letras «E» (10 412 m²), «M3a» (5 317 m²) e «M3c» (4 m²) na mencionada planta.

39. Os cinco identificados lotes, bem como as parcelas «M3a» e «M3c», com a área total de 15 385 m², revertem, em consequência da declaração de caducidade parcial da concessão, para o domínio privado da RAEM, sendo concedidos, por arrendamento, à Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L.

四十、鑒於宣告批給局部失效，將面積10,412平方米的“E”地塊歸還給澳門特別行政區，並納入其公產。

四十一、根據新街道準線的規定，將兩幅面積分別為45平方米及1平方米，未在物業登記局標示，在上述地籍圖中以字母“M3b”及“M3d”定界及標示的地塊，以租賃制度批予同一公司，用作合併及與現批出面積15,385平方米的土地共同利用。

四十二、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。該公司透過二零零八年十二月三十日遞交由Jong Henrique，已婚，及盧進，未婚，成年，兩人的職業住所均位於澳門南灣大馬路594號商業銀行大廈20字樓，分別以常務董事及管理委員會成員身分代表嘉輝置業有限公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經Diamantino de Oliveira Ferreira私人公證員核實。

四十三、合同第六條款第一款所述的溢價金，已透過土地委員會於二零零八年十二月十一日發出的第112/2008號不定期收入憑單，於二零零八年十二月三十日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號99110），其副本已存檔於有關案卷內。

第一條款——合同標的

透過本合同，甲方與乙方協議如下：

1) 鑒於在二零零五年十二月十六日租賃期屆滿時仍未完成土地的利用，故宣告以租賃制度批予乙方的一幅面積25,797（貳萬伍仟柒佰玖拾柒）平方米，位於氹仔島，鄰近七潭公路，標示於物業登記局B50冊第116頁第21497號，並在地圖繪製暨地籍局於二零零五年八月二十四日發出的第1802/1989號地籍圖中以字母“A4”、“C”、“D”、“E”、“M2A”、“M2B”、“M3a”及“M3c”標示及定界，由一九八零年十二月十六日在財政局簽訂的公證契約規範，並經一九八四年十二月二十日、一九八七年六月五日及一九九一年六月二十一日在該局簽訂的公證契約修訂的土地批給失效；

2) 基於上項所指土地批給失效的宣告，將一幅無帶任何責任或負擔，面積15,385（壹萬伍仟叁佰捌拾伍）平方米，在上述地籍圖中以字母“A4”、“C”、“D”、“M2A”、“M2B”、“M3a”及“M3c”標示及定界的土地歸還給甲方，以納入澳門特別行政區私產；

3) 基於1)項所指土地批給失效的宣告，將一幅無帶任何責任或負擔，面積10,412（壹萬零肆佰壹拾貳）平方米，在同

40. A parcela «E», com a área de 10 412 m², reverte, em consequência da declaração de caducidade parcial da concessão, para o domínio público da RAEM.

41. Por força dos novos alinhamentos são concedidas, por arrendamento, à mesma sociedade, duas parcelas de terreno com a área de 45 m² e 1 m², que não se encontram descritas na CRP, demarcadas e assinaladas com as letras «M3b» e «M3d» na referida planta cadastral, destinadas a ser anexadas e aproveitadas em conjunto com o terreno, também ora concedido, com a área de 15 385 m².

42. 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 requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 30 de Dezembro de 2008, assinada por Jong Henrique, casado, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande n.º 594, Edifício BCM, 20.º andar, e por Lo, Chun, solteiro, maior, com domicílio profissional na referida morada, respectivamente na qualidade de administrador-delegado e de membro do conselho de gerência, ambos em representação da Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L., qualidade e poderes para o acto verificados pelo notário privado Diamantino de Oliveira Ferreira, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

43. A prestação de prémio estipulada no n.º 1 da cláusula sexta do contrato foi paga na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 30 de Dezembro de 2008 (receita n.º 99 110), através da guia de receita eventual n.º 112/2008, emitida pela Comissão de Terras em 11 de Dezembro de 2008, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Pelo presente contrato o primeiro outorgante e o segundo outorgante, acordam no seguinte:

1) A declaração de caducidade da concessão, por arrendamento, a favor do segundo outorgante, do terreno com a área de 25 797 m² (vinte e cinco mil, setecentos e noventa e sete metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A4», «C», «D», «E», «M2A», «M2B», «M3a» e «M3c», na planta cadastral n.º 1 802/1989, emitida em 24 de Agosto de 2005, pela DSCC, descrito na CRP sob o n.º 21 497 a fls. 116 do livro B50, situado na ilha da Taipa, junto à Estrada de Sete Tanques, titulada pela escritura outorgada na DSF em 16 de Dezembro de 1980, e revista pelas escrituras outorgadas na mesma Direcção de Serviços em 20 de Dezembro de 1984, 5 de Junho de 1987 e 21 de Junho de 1991, por ter terminado, em 16 de Dezembro de 2005, o prazo do arrendamento sem que tenha sido concluído o aproveitamento;

2) A reversão, em consequência da declaração de caducidade referida na alínea anterior, do terreno, com a área de 15 385 m² (quinze mil trezentos e oitenta e cinco metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A4», «C», «D», «M2A», «M2B», «M3a» e «M3c» na planta cadastral acima referida, à posse do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, o qual se destina a integrar o domínio privado da RAEM;

3) A reversão, em consequência da declaração de caducidade referida na alínea 1), da parcela de terreno, com a área de 10 412 m² (dez mil quatrocentos e doze metros quadrados), demarcada e

一地籍圖中以字母“E”標示及定界的地塊歸還給甲方，以納入澳門特別行政區公產，作為公共道路；

4) 以租賃制度批予乙方一幅面積15,385（壹萬伍仟叁佰捌拾伍）平方米，在上述地籍圖中以字母“A4”、“C”、“D”、“M2A”、“M2B”、“M3a”及“M3c”標示及定界，並標示於物業登記局第21497號的土地；

5) 基於新街道準線的規定，以租賃制度批予乙方兩幅總面積46（肆拾陸）平方米，在上述地籍圖中以字母“M3b”及“M3d”標示，未於物業登記局標示的地塊；

6) 本條款5)項所述的地塊用作與4)項所述的地塊以租賃制度合併及共同利用，並組成一幅總面積15,431（壹萬伍仟肆佰叁拾壹）平方米的單一地段，價值為\$112,274,019.00（澳門幣壹億壹仟貳佰貳拾柒萬肆仟零壹拾玖元整），以下簡稱土地。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期限為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. 土地用作興建多幢屬分層所有權制度，作別墅、住宅、商業、會所及停車場用途的樓宇以及一幢屬單一所有權制度，作酒店用途的樓宇，其最大建築面積按用途分配如下：

- | | |
|----------------|------------|
| 1) 住宅 | 5,670平方米； |
| 2) 相連式別墅 | 2,300平方米； |
| 3) 社區式別墅 | 5,800平方米； |
| 4) 商業 | 2,879平方米； |
| 5) 會所 | 1,152平方米； |
| 6) 四星級酒店 | 27,652平方米； |
| 7) 停車場 | 1,800平方米； |
| 8) 酒店停車場 | 2,100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。

第四條款——租金

1. 在土地利用期間，乙方須每年繳付每平方米土地\$10.00（澳門幣拾元整）的租金，總金額\$154,310.00（澳門幣壹拾伍萬肆仟叁佰壹拾元整）。

assinhalada com a letra «E» na mesma planta cadastral, à posse do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, destinada a via pública e a integrar no domínio público da RAEM;

4) A concessão, a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento, do terreno com a área de 15 385 m² (quinze mil trezentos e oitenta e cinco metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A4», «C», «D», «M2A», «M2B», «M3a» e «M3c» na planta cadastral acima referida, descrito na CRP sob o n.º 21 497;

5) A concessão, por força dos novos alinhamentos, a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento, de duas parcelas de terreno com a área global de 46 m² (quarenta e seis metros quadrados), não descritas na CRP, assinaladas com as letras «M3b» e «M3d», na planta cadastral acima referida;

6) O terreno referido na alínea 5) destina-se a ser anexado e aproveitado conjuntamente, em regime de arrendamento, com as parcelas referidas na alínea 4), passando a constituir um único lote com a área global de 15 431 m² (quinze mil quatrocentos e trinta e um metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual é atribuído o valor de \$ 112 274 019,00 (cento e doze milhões, duzentas e setenta e quatro mil e dezanove patacas).

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 edifícios destinados a vivendas, habitação, comércio, clube e estacionamento, em regime de propriedade horizontal, e um edifício em regime de propriedade única, destinado a hotel, compreendendo as seguintes áreas brutas máximas de construção, por finalidades:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| 1) Habitação | 5 670 m ² ; |
| 2) Vivendas Geminadas | 2 300 m ² ; |
| 3) Vivendas em Urbanização | 5 800 m ² ; |
| 4) Comércio | 2 879 m ² ; |
| 5) Clube | 1 152 m ² ; |
| 6) Hotel de 4 estrelas | 27 652 m ² ; |
| 7) Estacionamento | 1 800 m ² ; |
| 8) Estacionamento para o hotel | 2 100 m ² . |

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. Durante o período de aproveitamento do terreno o segundo outorgante paga a renda anual de \$ 10,00 (dez patacas) por metro quadrado do terreno, no valor global de \$ 154 310,00 (cento e cinquenta e quatro mil, trezentas e dez patacas).

2. 在土地利用完成後，租金將按以下金額計算：

- 1) 住宅：建築面積每平方米\$5.00；
- 2) 相連式別墅：建築面積每平方米\$10.00；
- 3) 社區式別墅：建築面積每平方米\$10.00；
- 4) 商業：建築面積每平方米\$7.50；
- 5) 會所：建築面積每平方米\$7.50；
- 6) 四星級酒店：建築面積每平方米\$15.00；
- 7) 停車場：建築面積每平方米\$5.00；
- 8) 酒店停車場：建築面積每平方米\$10.00。

3. 租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈的法例之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48（肆拾捌）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. 上款所訂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——合同溢價金

乙方須按下列方式向甲方繳付合同溢價金\$112,274,019.00（澳門幣壹億壹仟貳佰貳拾柒萬肆仟零壹拾玖元整）：

1) \$40,000,000.00（澳門幣肆仟萬元整），於根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定交回接受本合同條件的聲明書時繳付；

2) 餘款\$72,274,019.00（澳門幣柒仟貳佰貳拾柒萬肆仟零壹拾玖元整），連同年利率5%的利息分6（陸）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合計為\$13,121,346.00（澳門幣壹仟叁佰壹拾貳萬壹仟叁佰肆拾陸元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計6（陸）個月內繳付。

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八月二十四日發出的第1802/1989號地籍圖中以字母“A4”、“C”、“D”、“E”、“M2A”、“M2B”、“M3a”、“M3b”、

2. Após o aproveitamento a renda será a resultante da aplicação dos seguintes valores:

- 1) Habitação: \$ 5,00/m² de área bruta de construção;
- 2) Vivendas Geminadas: \$ 10,00/m² de área bruta de construção;
- 3) Moradias em Urbanização: \$ 10,00/m² de área bruta de construção;
- 4) Comércio: \$ 7,50/m² de área bruta de construção;
- 5) Clube: \$ 7,50/m² de área bruta de construção;
- 6) Hotel de 4 estrelas: \$ 15,00/m² de área bruta de construção;
- 7) Estacionamento: \$ 5,00/m² de área bruta de construção;
- 8) Estacionamento para o hotel: \$ 10,00/m² de área bruta de construção。

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

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir 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 aprovação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 112 274 019,00 (cento e doze milhões, duzentas e setenta e quatro mil e dezanove patacas), da seguinte forma:

1) \$ 40 000 000,00 (quarenta milhões de patacas), 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;

2) O remanescente, no valor de \$ 72 274 019,00 (setenta e dois milhões, duzentas e setenta e quatro mil e dezanove patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 13 121 346,00 (treze milhões, cento e vinte e uma mil, trezentas e quarenta e seis patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Encargos especiais

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

1) A desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A4», «C», «D», «E», «M2A», «M2B», «M3a», «M3b», «M3c» e «M3d» na planta cadastral n.º 1 802/1989, emitida pela

“M3c”及“M3d”標示的地塊，並移走其上所有建築物及物料，包括基礎設施網絡的倘有改道；

2) 根據乙方制定並經甲方核准的圖則，在上述地籍圖中以字母“E”標示，面積10,412（壹萬零肆佰壹拾貳）平方米的地塊上進行土地利用所需的基礎建設工程，包括公共道路及景觀整治；

3) 設計及執行土地範圍內現存斜坡之加固工程，包括土地邊界以外30公尺的範圍。

2. 對上款2)及3)項所述的興建工程，乙方保證優質施工和使用質量良好的材料及設備，並負責對該等工程由臨時接收之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——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. 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所訂定的賠償外，並將科處下列罰款：

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

第九條款——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有關完成工程的利用期限，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。

DSCC em 24 de Agosto de 2005, e remoção de todas as construções e materiais aí existentes, incluindo o eventual desvio das redes de infra-estruturas;

2) A execução, de acordo com o projecto a elaborar pelo segundo outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante, das infra-estruturas necessárias ao aproveitamento do terreno, incluindo a via pública e o tratamento paisagístico, na parcela de terreno, com a área de 10 412 m² (dez mil quatrocentos e doze metros quadrados), assinalada com a letra «E» na planta acima referida;

3) A apresentação de projecto e execução das obras de tratamento e estabilização do talude existente no limite do terreno, incluindo uma faixa envolvente com profundidade de 30 metros.

2. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais e equipamentos a aplicar nas obras de construção referidas nas alíneas 2) e 3) 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 — Materiais sobrantes do terreno

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

- 1) Na 1.^a infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;
- 2) Na 2.^a infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;
- 3) Na 3.^a infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

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

Cláusula nona — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, 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.

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，乙方必須盡快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

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\$154,310.00（澳門幣壹拾伍萬肆仟叁佰壹拾元整）。

2. 前款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

3. 第1款所述的保證金，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，須事先獲得甲方批准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束。

2. 對於上蓋樓宇已竣工，並獲有權限機關發出使用准照的該部分土地，其轉讓無須得到批准。

3. 為保證建設所需的融資，乙方可根據十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現批出土地的租賃權向總行或分行設在澳門特別行政區的信貸機構作自願性抵押。

第十二條款——工程准照及使用准照

1. 僅當遞交乙方已按照第六條款的規定繳清已到期溢價金的證明後，方獲發出地基及/或建築工程准照。

2. 僅當遞交第六條款所訂定的溢價金已全數繳付之證明及履行第七條款規定的義務後，方獲發出使用准照。

第十三條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局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。

第十四條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

1) 第九條款第1款規定的加重罰款的期限屆滿；

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 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 \$ 154 310,00 (cento e cinquenta e quatro mil, trezentas e dez 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 n.º 1 será devolvida ao segundo outorgante pela DSF, 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. Não carecem de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno, cujos edifícios aí implantados se encontrem concluídos e possuam licença de utilização emitida pelos Serviços competentes.

3. 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 sediadas ou com sucursal na RAEM, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Licenças de obras e de utilização

1. As licenças de obra de fundação e/ou de construção apenas são emitidas após a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento da prestação do prémio já vencida, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta.

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

Cláusula décima terceira — 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 quarta — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

1) Findo o prazo da multa agravada, previsto n.º 1 da cláusula nona;

- 2) 土地利用未完成，未經同意而更改批給用途；
- 3) 土地利用中斷超過90（玖拾）日，但有合理解釋且為甲方接受的特殊原因除外。

2. 合同的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效導致該幅無帶任何負擔及已被騰空的土地歸甲方所有，乙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) 當土地利用完成，未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；
- 3) 違反第十一條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓；
- 4) 不履行第六及第七條款規定的義務；
- 5) 四次或以上重複不履行第八條款規定的義務。

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，本合同以七月五日第6/80/M號法律及其他適用法例規範。

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

3) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

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

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno, livre e desocupado, à posse do primeiro outorgante, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo 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) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
- 4) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e sétima;
- 5) Incumprimento repetido, a partir da 4.^a infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula oitava.

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

Cláusula décima sexta — 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 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.

地段 Lote A4	=	816	m ²	地塊 Parcela E	=	10 412	m ²
地段 Lote C	=	1 825	m ²	地塊 Parcela M3a	=	5 317	m ²
地段 Lote D	=	4 404	m ²	地塊 Parcela M3b	=	45	m ²
地段 Lote M2A	=	2 198	m ²	地塊 Parcela M3c	=	4	m ²
地段 Lote M2B	=	821	m ²	地塊 Parcela M3d	=	1	m ²

四至 Confrontações actuais :

- A4地段 :
Lote A4 :
北/南 - E地塊;
N/S - Parcela E;
東 - D地段;
E - Lote D;
西 - 里斯本街(E地塊);
W - Rua Cidade de Lisboa(Parcela E);
- C地段 :
Lote C :
北 - 位於鄰近七潭公路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
N - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada de Sete Tanques;
南 - 里斯本街(E地塊);
S - Rua Cidade de Lisboa(Parcela E);
東 - M2B地段;
E - Lote M2B;
西 - M2A地段;
W - Lote M2A;
- D地段 :
Lote D :
北 - E地塊及位於鄰近七潭公路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
N - Parcela E e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada de Sete Tanques;
南 - 盧廉若馬路 619-699號(nº21986)及位於鄰近盧廉若馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
S - Estrada Lou Lim Ieok nºs619-699(nº21986) e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada Lou Lim Ieok;
東 - 位於鄰近盧廉若馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
E - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada Lou Lim Ieok;
西 - A4地段及 E地塊;
W - Lote A4 e parcela E;
- M2A地段 :
Lote M2A :
北 - 位於鄰近七潭公路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
N - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada de Sete Tanques;
南 - 里斯本街(E地塊);
S - Rua Cidade de Lisboa(Parcela E);
東 - C地段;
E - Lote C;
西 - 位於鄰近七潭公路之土地(nº22100);
W - Terreno junto à Estrada de Sete Tanques(nº22100);



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

- M2B地段 :
Lote M2B :
- 北 - 位於鄰近七潭公路之土地，於物業登記局被推定沒有登記；
- N - Terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Estrada de Sete Tanques;
- 南/東 - E地塊；
- S/E - Parcela E；
- 西 - C地段；
- W - Lote C；
- M3地段 (M3a+M3b+M3d)地塊 :
Lote M3 (Parcelas M3a+M3b+M3d) :
- 北 - 里斯本街 (E地塊)；
- N - Rua Cidade de Lisboa (Parcela E)；
- 南 - M3c地塊及七潭公路；
- S - Parcela M3c e Estrada de Sete Tanques；
- 東 - E地塊，里斯本街 233-273號 (n°22366) 及位於鄰近七潭公路之土地 (n°21497)；
- E - Parcela E, Rua Cidade de Lisboa n°s233-273 (n°22366) e terreno junto à Estrada de Sete Tanques (n°21497)；
- 西 - E地塊及位於鄰近七潭公路之土地 (n°22100)；
- W - Parcela E e terreno junto à Estrada de Sete Tanques (n°22100)；
- E地塊 :
Parcela E :
- 北 - A4, C, M2A, M2B地段，七潭公路 34-82號 (n°21443)，里斯本街 70-94號及七潭公路 134號 (n°22460)，里斯本街 55-195號 (n°22398)，130-160E號 (n°22532)，位於鄰近七潭公路之土地，於物業登記局被推定沒有登記；
- N - Lotes A4, C, M2A, M2B, Estrada de Sete Tanques n°s34-82 (n°21443), Rua Cidade de Lisboa n°s70-94 e Estrada de Sete Tanques n°134 (n°22460), Rua Cidade de Lisboa n°s55-195 (n°22398), n°s130-160E (n°22532), terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Estrada de Sete Tanques；
- 南 - A4, D地段，M3a地塊，盧廉若馬路 619-699號 (n°21986)，七潭公路 34-82號 (n°21443)，里斯本街 70-94號及七潭公路 134號 (n°22460)，里斯本街 55-195號 (n°22398)，130-160E號 (n°22532)，229A-229D號 (n°22367)，233-273號 (n°22366)，位於鄰近七潭公路之土地 (n°s21497及 23171) 及七潭公路；
- S - Lotes A4, D, parcela M3a, Estrada Lou Lim Ieok n°s619-699 (n°21986), Estrada de Sete Tanques n°s34-82 (n°21443), Rua Cidade de Lisboa n°s70-94 e Estrada de Sete Tanques n°134 (n°22460), Rua Cidade de Lisboa n°s55-195 (n°22398), n°s130-160E (n°22532), n°s229A-229D (n°22367), n°s233-273 (n°22366), terreno junto à Estrada de Sete Tanques (n°s21497 e 23171) e Estrada de Sete Tanques；
- 東 - A4, D地段，M3a地塊，盧廉若馬路 619-699號 (n°21986)，七潭公路 34-82號 (n°21443)，里斯本街 70-94號及七潭公路 134號 (n°22460)，里斯本街 55-195號 (n°22398)，130-160E號 (n°22532)，229A-229D號 (n°22367) 及位於鄰近七潭公路之土地 (n°s21497及 23171)；
- E - Lotes A4, D, parcela M3a, Estrada Lou Lim Ieok n°s619-699 (n°21986), Estrada de Sete Tanques n°s34-82 (n°21443), Rua Cidade de Lisboa n°s70-94 e Estrada de Sete Tanques n°134 (n°22460), Rua Cidade de Lisboa n°s55-195 (n°22398), n°s130-160E (n°22532), n°s229A-229D (n°22367), terreno junto à Estrada de Sete Tanques (n°s21497 e 23171)；
- 西 - M2B地段，M3a地塊，里斯本街 70-94號及七潭公路 134號 (n°22460)，里斯本街 55-195號 (n°22398)，130-160E號 (n°22532)，229A-229D號 (n°22367)，233-273號 (n°22366)，271-297號 (n°22802) 及位於鄰近七潭公路之土地 (n°s21497, 22100及 23171)。
- W - Lote M2B, parcela M3a, Rua Cidade de Lisboa n°s70-94 e Estrada de Sete Tanques n°134 (n°22460), Rua Cidade de Lisboa n°s55-195 (n°22398), n°s130 - 160E (n°22532), n°s229A-229D (n°22367), n°s233-273 (n°22366), n°s271-297 (n°22802) e terreno junto à Estrada de Sete Tanques (n°s21497, 22100 e 23171)。

備註： - "A4+C+D+M2A+M2B"地段及 "E+M3a+M3c"地塊，為標示編號 21497的部分 (AR)。

OBS: Lotes "A4+C+D+M2A+M2B" e parcelas "E+M3a+M3c" são parte da descrição n°21497 (AR)。

- "M3b+M3d"地塊，於物業登記局被推定為沒有登記的土地。

As parcelas "M3b+M3d" são terreno que se presume omisso na C.R.P..

- "E"地塊，用作為公共道路及綠化用途之土地，由承批者負責建造，工程完成後，歸入澳門特別行政區公產。A parcela "E" é terreno destinado à via pública e ao tratamento paisagístico, a executar pelo concessionário e após a obra concluída será integrada no Domínio Público da Região Administrativa Especial de Macau.



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