

## 澳門特別行政區

## REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

### 運輸工務司司長辦公室

### GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

#### 第 9/2011 號運輸工務司司長批示

#### Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 9/2011

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、第四十九條和續後數條及第一百零八條的規定，作出本批示。

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, do artigo 49.º e seguintes e do artigo 108.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

一、新樂都投資有限公司聲明放棄兩幅以租賃制度批出，分別位於澳門半島慕拉士大馬路178號至182號和區神父街3號及5號，登記於物業登記局第20561號和第21440號，面積修正為988平方米和1,201平方米的土地的批給，包括建於其上的樓宇，並將該等無帶任何責任及負擔的土地和樓宇歸還給澳門特別行政區，納入其私產。

1. É declarada a desistência pela Companhia de Investimento Predial Novo Lotus, Limitada, da concessão, por arrendamento, de dois terrenos, incluindo os edifícios neles implantados, com as áreas rectificadas de 988 m<sup>2</sup> e 1 201 m<sup>2</sup>, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 20 561 e 21 440, situados na península de Macau, respectivamente, na Avenida de Venceslau de Moraes, n.ºs 178 a 182 e na Rua do Padre Eugénio Taverna, n.ºs 3 e 5, os quais reverterem à Região Administrativa Especial de Macau, livre de quaisquer ónus ou encargos, integrando o seu domínio privado.

二、因前款所述的放棄，根據本批示組成部份的附件合同所載規定及條件，以租賃制度和免除公開競投方式批出一幅面積2,286平方米，位於澳門半島，在馬交石斜坡和區神父街之間，稱為“E”地段的土地，用作興建一幢31層高，屬分層所有權制度，作住宅、商業和停車場用途的樓宇。

2. Em contrapartida da desistência referida no número anterior, é concedido, por arrendamento e com dispensa de concurso público, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno com a área de 2 286 m<sup>2</sup>, designado por lote «E», situado na península de Macau, entre a Rampa dos Cavaleiros e a Rua do Padre Eugénio Taverna, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 31 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e estacionamento.

三、本批示即時生效。

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零一一年三月三日

3 de Março de 2011.

運輸工務司司長 劉仕堯

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

#### 附件

(土地工務運輸局第 1351.02 號案卷及  
土地委員會第 2/2011 號案卷)

#### ANEXO

(Processo n.º 1 351.02 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 2/2011  
da Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；及

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

乙方——新樂都投資有限公司。

A Companhia de Investimento Predial Novo Lotus, Limitada, como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、新樂都投資有限公司，以下稱為“新樂都”，總辦事處設於澳門北京街173號至177號海冠中心地下P和Q，登記於商業及動產登記局C16冊第139頁第6454（SO）號，根據以其

1. A «Companhia de Investimento Predial Novo Lotus, Limitada», adiante designada por «Novo Lotus», com sede em Macau na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, Edifício Marina Plaza, r/c,

名義在F8M冊第137頁第1116號和F8M冊第136頁第1115號作出的登錄，該公司持有兩幅以租賃制度批出，面積為1,057.75平方米和1,355.75平方米，經重新量度後修正為988平方米和1,201平方米，登記於物業登記局B45冊第19頁背頁第20561號和B49冊第165頁背頁第21440號，分別位於澳門半島慕拉士大馬路和區神父街的土地的批給衍生的權利。在該等土地上曾建有178號至182號及3號和5號，各幢均為6層高，屬分層所有權制度，作工業和廠房用途的樓宇。

二、上述批給由載於澳門財稅廳150冊第57頁和續後數頁的一九七三年九月二十二日以公證書訂立的合同約束，該合同經一九九七年一月二十八日以公證書訂立的合同修改。

三、為推動澳門特別行政區社會房屋的興建，以便更好地回應最貧困階層對住屋的需求，已計劃在望廈，於上述土地和現有社區的土地上，興建新的綜合性建築物。

四、基於第一期公共工程在執行上的急切性，承批公司“新樂都”同意立即將該等土地交予澳門特別行政區，並為此於二零零六年九月十一日簽署了接收該等土地的筆錄。

五、在與“新樂都”磋商期間，該公司建議將一幅面積2,286平方米，位於馬交石斜坡和區神父街之間，稱為“E”地段的土地批予該公司，用作興建在自由市場出售的住宅，以代替土地工務運輸局制訂的地段劃分研究內規定的經濟房屋，並建議更改某些城市規劃標準。

六、“新樂都”於二零零七年五月二十一日正式申請批出上述土地，並附上有關的建築設計初研方案。

七、於二零零七年七月三十日將關於該初研方案的意見通知申請公司，並寄給該公司一份街道準線圖，准許興建在自由市場出售的住宅。

八、由於對“E”地段的利用發展和有關批給的一些條件未達共識，因此繼續進行磋商。

九、其後達成共識，申請公司遞交了新的初研方案。該方案獲同意後，於是制定了合同擬本。申請公司透過於二零一一年一月二十四日遞交的聲明書，表示同意該擬本。

十、將批出土地的總面積為2,286平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年一月十三日發出的第343/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“A4”和“A5”定界及標示，其面積分別為1,749平方米、47平方米、153平方米、60平方米和277平方米。“A1”、“A2”和“A4”地塊是標示於

«P» e «Q», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 6 454 (SO) a fls. 139 do livro C 16, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, de dois terrenos com as áreas de 1 057,75 m<sup>2</sup> e 1 355,75 m<sup>2</sup>, rectificadas por novas medições para 988 m<sup>2</sup> e 1 201 m<sup>2</sup>, descritos na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 20 561 a fls. 19v do livro B45 e n.º 21 440 a fls. 165v do livro B49, situados na península de Macau, respectivamente, na Avenida de Venceslau de Moraes e na Rua do Padre Eugénio Taverna, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 178 a 182 e n.ºs 3 e 5, cada um deles com 6 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinados a indústria e oficina, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 1 116 a fls. 137 do livro F8M e n.º 1 115 a fls. 136 do livro F8M.

2. A aludida concessão rege-se pelo contrato titulado por escritura de 22 de Setembro de 1973, exarada de fls. 57 e seguintes do livro 150 da Repartição de Finanças de Macau, revisto pelo contrato titulado por escritura de 28 de Janeiro de 1977.

3. Tendo em vista dinamizar a construção de habitação social na Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), para melhor responder às necessidades de habitação da camada da população mais carenciada, foi planeada a construção de um novo complexo em Mong-Há, nos aludidos terrenos e no terreno onde actualmente existe um bairro social.

4. Devido à natureza urgente da execução da empreitada de obra pública da primeira fase, a concessionária «Novo Lotus» concordou com a entrega imediata dos terrenos à RAEM, tendo, para o efeito, sido assinado em 11 de Setembro de 2006 um auto de recepção dos mesmos.

5. No decurso do processo negocial com a «Novo Lótus», esta propôs que lhe fosse concedido o terreno com a área de 2 286 m<sup>2</sup>, designado por lote «E», situado entre a Rampa dos Cavaleiros e a Rua do Padre Eugénio Taverna, para construção de habitação para venda no mercado livre em vez da habitação económica prevista no estudo do loteamento elaborado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), propondo ainda a alteração de alguns parâmetros urbanísticos.

6. Nesse sentido, em 21 de Maio de 2007, a «Novo Lotus» formalizou o pedido de concessão do referido lote, juntando o respectivo estudo prévio de arquitectura.

7. Em 30 de Julho de 2007 foi comunicado à requerente o parecer emitido sobre o estudo prévio e enviada a planta de alinhamento oficial, que admite a construção de habitação para venda em mercado livre.

8. Em virtude de não haver acordo quanto a algumas das condições do desenvolvimento do aproveitamento do lote «E» e da respectiva concessão as negociações prosseguiram.

9. Alcançado o consenso e tendo o novo estudo prévio, entretanto apresentado pela requerente, obtido parecer favorável, foi elaborada a minuta de contrato que mereceu a sua concordância, mediante declaração apresentada em 24 de Janeiro de 2011.

10. O terreno a ser concedido, com a área global de 2 286 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «A3», «A4» e «A5», com a área, respectivamente, de 1 749 m<sup>2</sup>, 47 m<sup>2</sup>, 153 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> e 277 m<sup>2</sup>, na planta n.º 343/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC)

物業登記局第20985號土地的一部分，並以澳門特別行政區的名義登錄於第12513G號。“A3”和“A5”地塊在物業登記局未有標示。

十一、由承批公司放棄批給的土地的總面積為2,189平方米，以字母“A”和“B”在地圖繪製暨地籍局於二零一一年一月三十一日發出的第3386/1991號地籍圖中標示及定界，面積分別為988平方米和1,201平方米。

十二、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一一年一月三十一日舉行會議，同意批准有關申請，該意見書於二零一一年二月十六日經行政長官的批示確認。

十三、根據七月五日第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。申請公司透過於二零一一年二月二十五日遞交由鄭建東，中國籍，和林謙，中國籍，兩人的職業住所均位於澳門北京街173號-177號海冠中心地下P和Q，以新樂都投資有限公司的經理身份代表該公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身份及權力已經第二公證署核實。

十四、申請公司已按照由本批示規範的合同的規定，繳付溢價金的分期款項及提交保證金。

#### 第一條款——合同標的

1. 乙方放棄下列兩幅以租賃制度批出，價值為\$50,395,835.00（澳門幣伍仟零叁拾玖萬伍仟捌佰叁拾伍元整），無帶任何責任和負擔的土地，連同其上建有的樓宇，並將其交予甲方：

1) 一幅標示於物業登記局B45簿冊第19頁背頁第20561號，登記面積1,057.75（壹仟零伍拾柒點柒伍）平方米，經重新量度後更正為988（玖佰捌拾捌）平方米，位於澳門半島慕拉士大馬路，其上建有178至182號樓宇，在本合同組成部分的地圖繪製暨地籍局於二零一一年一月三十一日發出的第3386/1991號地籍圖中以字母“A”定界及標示，價值\$22,746,042.00（澳門幣貳仟貳佰柒拾肆萬陸仟零肆拾貳元整）的土地；

2) 另一幅標示於物業登記局B49簿冊第165頁背頁第21440號，登記面積1,355.75（壹仟叁佰伍拾伍點柒伍）平方米，經重新量度後更正為1,201（壹仟貳佰零壹）平方米，位於澳門半島區神父街，其上建有3及5號樓宇，在上述地籍圖中以字母“B”定界及標示，價值\$27,649,793.00（澳門幣貳仟柒佰陸拾肆萬玖仟柒佰玖拾叁元整）的土地。

em 13 de Janeiro de 2011. As parcelas «A1», «A2» e «A4» são parte do terreno descrito na CRP sob o n.º 20 985 e inscrito a favor da RAEM sob o n.º 12 513G. As parcelas «A3» e «A5» não se encontram descritas na CRP.

11. O terreno cuja concessão é objecto de desistência por parte da concessionária, com a área global de 2 189 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado e demarcado com as letras «A» e «B», com a área de 988 m<sup>2</sup> e 1 201 m<sup>2</sup>, na planta n.º 3 386/1991, emitida pela DSCC em 31 de Janeiro de 2011.

12. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 31 de Janeiro de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 16 de Fevereiro de 2011.

13. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 25 de Fevereiro de 2011, assinada por Chiang Kin Tong, de nacionalidade chinesa e Lam Him, de nacionalidade chinesa, ambos com domicílio profissional em Macau, na Rua de Pequim, n.º 173-177, Edifício Marina Plaza, r/c, «P» e «Q», na qualidade de gerente e em representação da «Companhia de Investimento Predial Novo Lotus, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

14. A requerente pagou a prestação do prémio e prestou a caução, de acordo com o estipulado no contrato titulado pelo presente despacho.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O segundo outorgante desiste, a favor do primeiro outorgante, da concessão por arrendamento de dois terrenos, incluindo os edifícios nele implantados, livre de quaisquer ónus ou encargos, aos quais é atribuído o valor de \$ 50 395 835,00 (cinquenta milhões, trezentas e noventa e cinco mil, oitocentas e trinta e cinco patacas), e que a seguir se descrevem:

1) Terreno descrito na CRP sob o n.º 20 561 a fls. 19v do livro B45, com a área registada de 1 057,75 m<sup>2</sup> (mil e cinquenta e sete vírgula setenta e cinco metros quadrados), rectificada por novas medições para 988 m<sup>2</sup> (novecentos e oitenta e oito metros quadrados), situado na península de Macau, na Avenida Venceslau de Moraes, onde se encontra construído o prédio n.ºs 178 a 182, demarcado e assinalado com a letra «A» na planta n.º 3 386/1991, emitida pela DSCC, em 31 de Janeiro de 2011, e que faz parte integrante do presente contrato. A este terreno é atribuído o valor de \$ 22 746 042,00 (vinte e dois milhões, setecentas e quarenta e seis mil e quarenta e duas patacas);

2) Terreno, descrito na CRP sob o n.º 21 440 a fls. 165v do livro B49, com a área registada de 1 355,75 m<sup>2</sup> (mil trezentos e cinquenta e cinco vírgula setenta e cinco metros quadrados), rectificada por novas medições para 1 201 m<sup>2</sup> (mil, duzentos e um metros quadrados), situado na península de Macau, na Rua do Padre Eugénio Taverna, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 3 e 5, demarcado e assinalado com a letra «B» na referida planta da DSCC. A este terreno é atribuído o valor de \$ 27 649 793,00 (vinte e sete milhões, seiscentas e quarenta e nove mil, setecentas e noventa e três patacas).

2. 將上款所述兩幅總面積2,189（貳仟壹佰捌拾玖）平方米，無帶任何責任和負擔的土地歸還予甲方，用作納入其私產。

3. 甲方以租賃制度及免除公開競投方式將一幅面積2,286（貳仟貳佰捌拾陸）平方米，稱為“E”地段，位於澳門半島馬交石斜坡及區神父街，價值\$50,395,835.00（澳門幣伍仟零叁拾玖萬伍仟捌佰叁拾伍元整），在本合同組成部份的地圖繪製暨地籍局於二零一一年一月十三日發出的第343/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“A4”及“A5”定界及標示的土地批給乙方，該土地以下簡稱土地，其批給由本合同的條款規範。“A1”、“A2”及“A4”地塊為標示於物業登記局第20985號土地的部分，並以甲方名義登錄於第12513G號，而“A3”及“A5”地塊在物業登記局未有標示。

#### 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，樓高31（叁拾壹）層的樓宇，其建築面積按用途分配如下：

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1) 住宅.....       | 28,114平方米； |
| 2) 商業.....       | 638平方米；    |
| 3) 停車場.....      | 9,776平方米；  |
| 4) 室外範圍（有蓋）..... | 1,489平方米。  |

2. 以字母“A2”、“A4”及“A5”標示在地圖繪製暨地籍局於二零一一年一月十三日發出的第343/1989號地籍圖中的地塊，其地面層必須退縮，構成一公共地役區，作為公共行人道，供人貨自由通行，不能設置任何限制，亦不得作任何形式的臨時或永久性佔用。

3. 乙方必須留空上款所述條狀地段由地面至1.5米深的全部下層土壤，以便在該處安裝供水、電和通訊的基礎設施。

4. 第一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——利用期限

1. 土地利用的期限為48（肆拾捌）個月，由甲方將已完全騰空的土地移交乙方之日起計。

2. Os dois terrenos identificados no número anterior, com uma área global de 2 189 m<sup>2</sup> (dois mil, cento e oitenta e nove metros quadrados), reverterem, livres de quaisquer ónus ou encargos, à posse do primeiro outorgante, para integrar o seu domínio privado.

3. O primeiro outorgante concede, por arrendamento e com dispensa de concurso público, a favor do segundo outorgante, um terreno com a área de 2 286 m<sup>2</sup> (dois mil, duzentos e oitenta e seis metros quadrados), designado por lote «E», situado na península de Macau, junto à Rampa dos Cavaleiros e à Rua do Padre Eugénio Taverna, com o valor atribuído de \$ 50 395 835,00 (cinquenta milhões, trezentas e noventa e cinco mil, oitocentas e trinta e cinco patacas), demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «A3», «A4» e «A5» na planta n.º 343/1989, emitida pela DSCC, em 13 de Janeiro de 2011, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão se rege pelas cláusulas do presente contrato. As parcelas «A1», «A2», e «A4» são parte do prédio descrito na CRP sob o n.º 20 985, que se encontra inscrito a favor do primeiro outorgante sob o n.º 12 513G, e as parcelas «A3» e «A5» não estão descritas na CRP.

#### Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar 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, com 31 (trinta e um) pisos, com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| 1) Habitação .....                  | 28 114 m <sup>2</sup> ; |
| 2) Comércio .....                   | 638 m <sup>2</sup> ;    |
| 3) Estacionamento .....             | 9 776 m <sup>2</sup> ;  |
| 4) Área livre (com cobertura) ..... | 1 489 m <sup>2</sup> .  |

2. As parcelas assinaladas com as letras «A2», «A4» e «A5» na planta n.º 343/1989, emitida pela DSCC, em 13 de Janeiro de 2011, representam a área destinada a recuo obrigatório, que constitui uma zona de servidão pública destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, como via pedonal pública, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, no nível do rés-do-chão.

3. O segundo outorgante fica obrigado a reservar, sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telecomunicações a instalar na zona.

4. As áreas referidas no n.º 1 podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

#### Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve ficar concluído no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data da entrega do terreno completamente livre e desocupado por parte do primeiro outorgante.

2. 上款所述的期限包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該等計劃及發出相關准照所需的時間。

3. 乙方須依照下列期限遞交工程計劃及開始施工：

1) 由第1款所指的批示公佈日起計60（陸拾）日內，編製和遞交建築計劃；

2) 由通知建築計劃獲核准之日起計90（玖拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電及其他專業計劃）；

3) 由通知工程計劃獲核准之日起計90（玖拾）日內，遞出發出工程准照的申請書；

4) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，開始施工。

4. 為遵守上款所指期限，計劃必須備齊所有資料且完整及適當編製後，方視為確實完成遞交。

#### 第五條款——罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上述條款訂定的任一期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$24,000.00（澳門幣貳萬肆仟元整）；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不受其控制的其他重要情況，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. 為產生第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——租金

1. 在土地利用期間，乙方每年繳付每平方米批給土地的租金為\$6.00（澳門幣陸元整），總金額為\$13,716.00（澳門幣壹萬叁仟柒佰壹拾陸元整）；

2. 在土地利用完成後，租金按以下數值計算：

1) 住宅：建築面積每平方米\$3.00（澳門幣叁元整）；

2) 商業：建築面積每平方米\$4.50（澳門幣肆元伍角整）；

3) 停車場：建築面積每平方米\$3.00（澳門幣叁元整）；

4) 室外範圍：建築面積每平方米\$3.00（澳門幣叁元整）。

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. Relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, o segundo outorgante deve, observar os seguintes prazos:

1) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de arquitectura;

2) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de arquitectura, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

3) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença da obra;

4) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença da obra, para o início da obra.

4. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

#### Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula anterior, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 24 000,00 (vinte e quatro 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. 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 — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante paga a renda anual de \$ 6,00 (seis patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no valor global de \$ 13 716,00 (treze mil, setecentas e dezasseis patacas).

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

1) Habitação: \$ 3,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

2) Comércio: \$ 4,50/m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

3) Estacionamento: \$ 3,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

4) Área livre: \$ 3,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

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法例之新訂租金的即時實施。

#### 第七條款——保證金

1. 按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付保證金\$13,716.00（澳門幣壹萬叁仟柒佰壹拾陸元整）。

2. 上款所指的保證金額，應按每年有關年租的數值調整。

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。

#### 第八條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 由規範本合同的批示於《澳門特別行政區公報》公佈之日起計60（陸拾）日內，進行放棄第一條款第1款所述的兩幅無帶任何責任和負擔，面積分別為988（玖佰捌拾捌）平方米及1,201（壹仟貳佰零壹）平方米的土地的批給並將其移轉予甲方所需的一切法律行為，包括在有關的登記局作物業登記。

2) 於甲方將已完全騰空的第一條款第3款所指的批出土地移交後6（陸）個月內，將該土地上的所有物料及建築物，連同其範圍外但屬於該等建築物組成部份的結構元件移走。

#### 第九條款——合同溢價金

乙方須按以下方式向甲方繳付合同溢價金\$26,267,121.00（澳門幣貳仟陸佰貳拾陸萬柒仟壹佰貳拾壹元整）：

1) \$10,000,000.00（澳門幣壹仟萬元整），當乙方按七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接納批給合同的條件時繳交；

2) 餘款\$16,267,121.00（澳門幣壹仟陸佰貳拾陸萬柒仟壹佰貳拾壹元整），連同年利率5%的利息，分4（肆）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金加利息合計為\$4,324,092.00（澳門幣肆佰叁拾貳萬肆仟零玖拾貳元整）。第一期須於由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計六（陸）個月內繳付。

#### 第十條款——土地上的剩餘物料

1. 未得甲方事先的書面批准，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。

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 sétima — 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 \$ 13 716,00 (treze mil, setecentas e dezasseis 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 oitava — Encargos especiais

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

1) Proceder a todos os actos jurídicos necessários para a desistência, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, da concessão dos dois terrenos com as áreas respectivas de 988 m<sup>2</sup> (novecentos e oitenta e oito metros quadrados) e 1 201 m<sup>2</sup> (mil duzentos e um metros quadrados), identificados no n.º 1 da cláusula primeira, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2) Remoção de todos os materiais e construções existentes no terreno concedido e identificado no n.º 3 da cláusula primeira, incluindo os elementos estruturais localizados fora deste terreno, que fazem parte integrante daquelas construções, no prazo de 6 (seis) meses após a entrega do mesmo completamente livre e desocupado por parte do primeiro outorgante.

#### Cláusula nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 26 267 121,00 (vinte e seis milhões, duzentas e sessenta e sete mil, cento e vinte e uma patacas) da seguinte forma:

1) \$ 10 000 000,00 (dez milhões patacas), aquando da aceitação das condições constantes do contrato de concessão, 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 \$ 16 267 121,00 (dezasseis milhões, duzentas e sessenta e sete mil, cento e vinte e uma patacas) que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 4 324 092,00 (quatro milhões, trezentas e vinte e quatro mil, noventa e duas patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

#### Cláusula décima — 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 para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. 不能用於土地以及無其他用途的物料，僅在甲方批准後方可移走。

3. 經甲方批准移走的物料，須存放於甲方指定的地點。

4. 倘乙方違反本條款的規定，除必須繳付由土地工務運輸局鑑定人員按實際移走物料訂定的賠償外，並將被科處下列罰款：

- 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。

#### 第十一條款——工程及使用准照

1. 工程准照僅在乙方遞交已按照本合同第九條款的規定繳付已到期溢價金的證明後，方予發出。

2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第九條款所定的溢價金及履行第八條款所定的義務的證明後，方予發出。

#### 第十二條款——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. 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。

#### 第十三條款——監督

在批給土地的利用期間，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。

#### 第十四條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第五條款第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；

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

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

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes sanções:

- 1) Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00 patacas;
- 2) Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00 patacas;
- 3) Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00 patacas;
- 4) A partir da 4.ª infracção o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

#### Cláusula décima primeira — Licença de obras e de utilização

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

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula nona se encontra pago na sua totalidade, e desde que se mostrem cumpridas as obrigações previstas na cláusula oitava.

#### Cláusula décima segunda — Transmissão

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

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

#### 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 do Governo, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

#### Cláusula décima quarta — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula quinta;
- 2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

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. 合同的失效導致土地的部分或全部連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償。

#### 第十五條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
- 2) 土地利用已完成，未經同意而更改土地利用及/或批給用途；
- 3) 不履行第八條款及第九條款訂定的義務；
- 4) 四次或以上重複不履行第十條款規定的義務；
- 5) 違反第十二條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。

2. 合同的解除由行政長官以批示宣告，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號法律和其他適用法例規範。

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, à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

#### Cláusula décima quinta — Rescisão

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

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

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

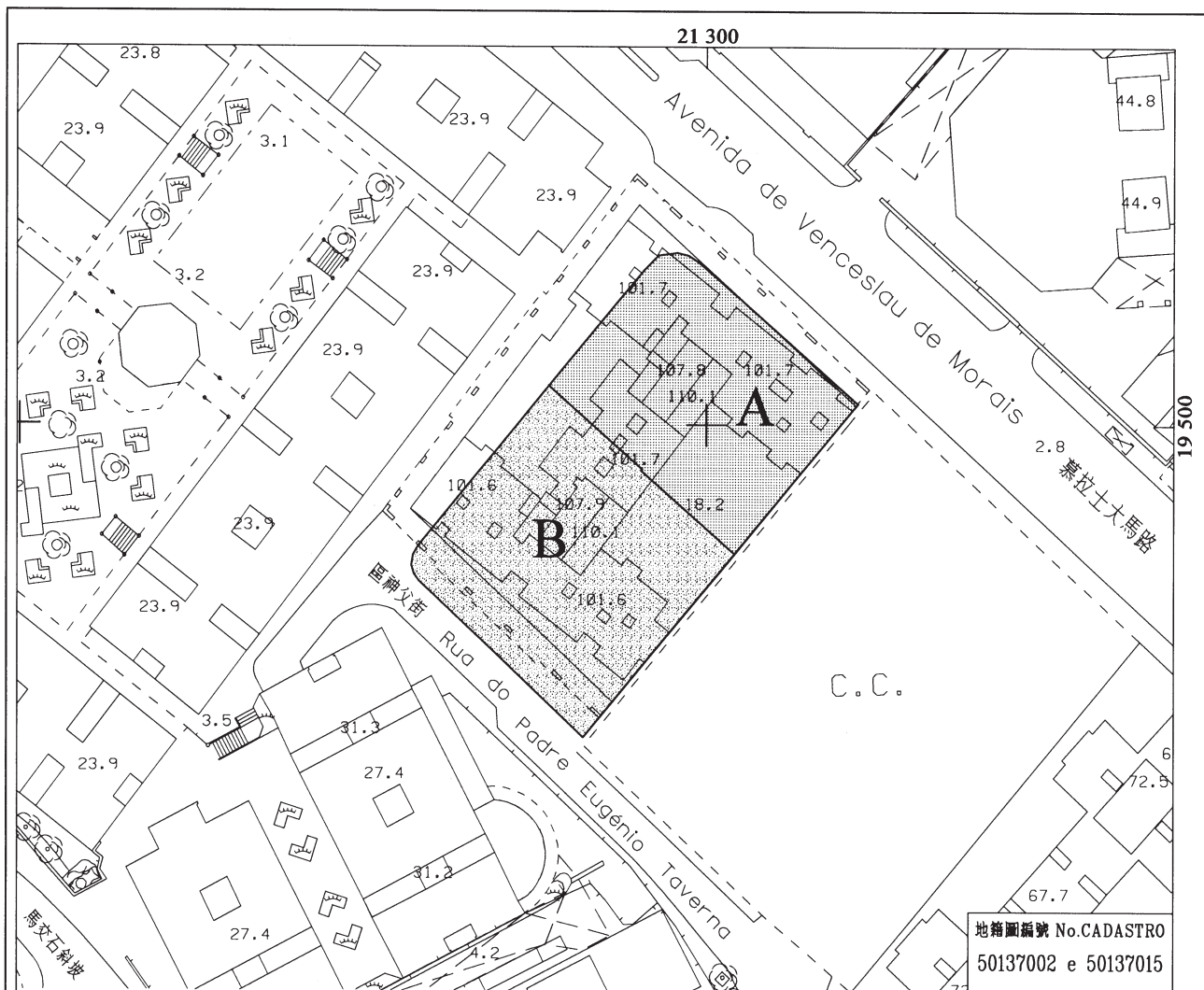
#### Cláusula décima sexta — Foro competente

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.





地籍圖編號 No.CADASTRO  
50137002 e 50137015

慕拉士大馬路178-182號及區神父街3-5號  
Avenida de Venceslau de Morais nºs 178-182 e Rua do Padre Eugénio Taverna nºs 3-5

四至 Confrontações actuais :

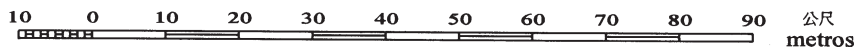
面積 " A " = 988 平方米  
Área m<sup>2</sup>

面積 " B " = 1 201 平方米  
Área m<sup>2</sup>

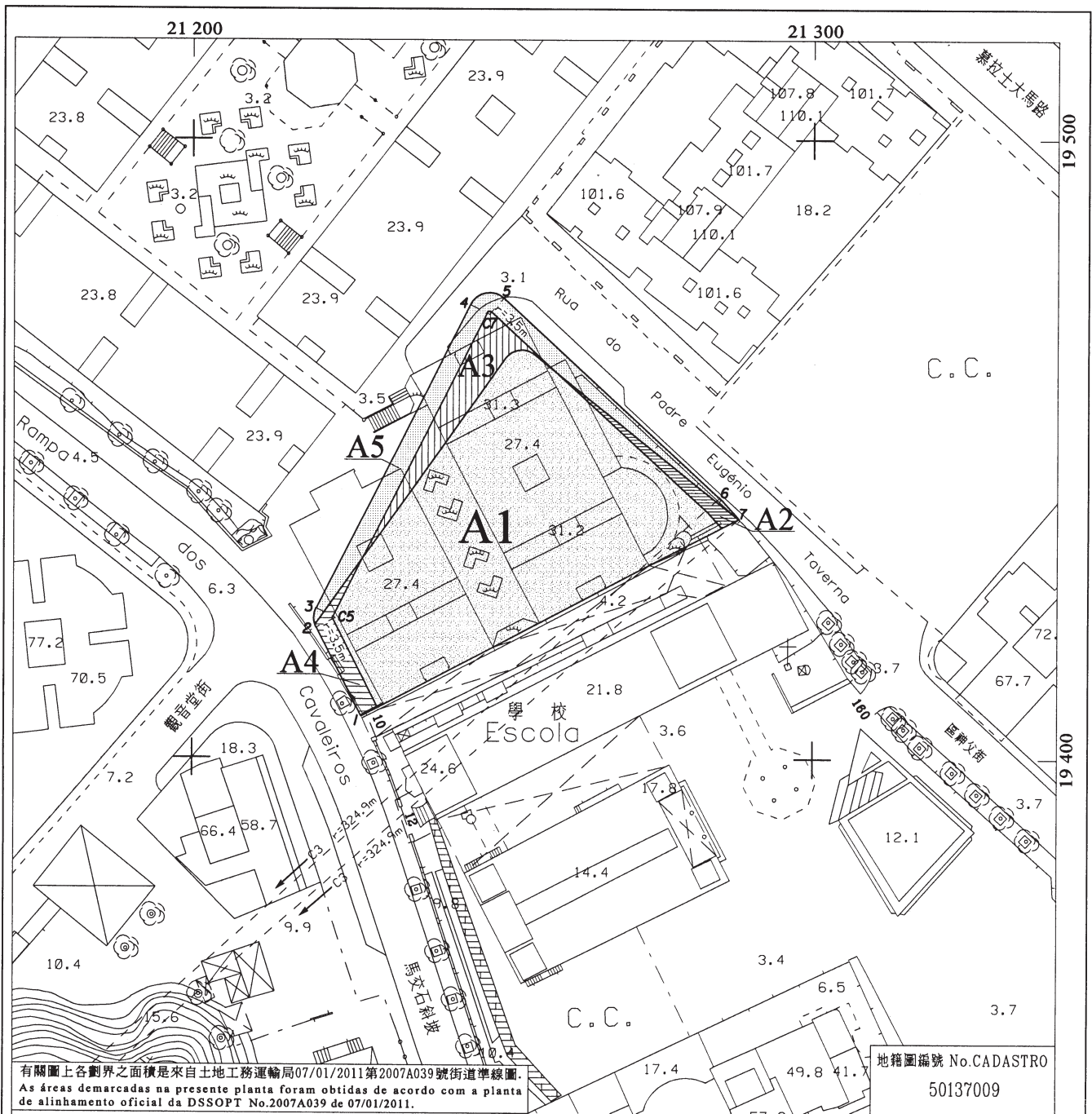
- A 地塊 : 標示編號 20561. (AR)  
Parcela A : Descrição nº20561. (AR)
- 東北 - 慕拉士大馬路;
- NE - Avenida de Venceslau de Morais;
- 東南 - 慕拉士大馬路 184-188號(nº21510);
- SE - Avenida de Venceslau de Morais nºs184-188(nº21510);
- 西南 - B地塊;
- SW - Parcela B;
- 西北 - 區神父街;
- NW - Rua do Padre Eugénio Taverna;
- B 地塊 : 標示編號 21440. (AR)  
Parcela B : Descrição nº21440. (AR)
- 東北 - A地塊;
- NE - Parcela A;
- 東南 - 慕拉士大馬路 184-188號(nº21510);
- SE - Avenida de Venceslau de Morais nºs184-188(nº21510);
- 西南/西北 - 區神父街。
- SW/NW - Rua do Padre Eugénio Taverna.

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)



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局07/01/2011第2007A039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.2007A039 de 07/01/2011.

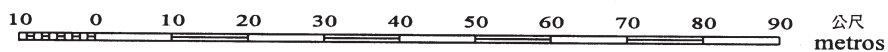
地籍圖編號 No.CADASTRO  
 50137009

位於鄰近區神父街及馬交石斜坡之土地 - 望廈社區"E地段"  
 Terreno junto à Rua do Padre Eugénio Taverna e Rampa dos Cavaleiros - Comunidade de Mong-Há "Lote E"








地圖繪製暨地籍局  
 DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距 高程基準：平均海平面  
 A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

	面積 "A1" = 1 749 平方米 Área m <sup>2</sup>
	面積 "A2" = 47 平方米 Área m <sup>2</sup>
	面積 "A3" = 153 平方米 Área m <sup>2</sup>
	面積 "A4" = 60 平方米 Área m <sup>2</sup>
	面積 "A5" = 277 平方米 Área m <sup>2</sup>

N°	M (m)	P (m)
C3	21 044.7	19 223.5
C5	21 223.0	19 422.5
C7	21 247.7	19 471.7
1	21 227.1	19 406.7
2	21 219.9	19 420.9
3	21 219.9	19 424.1
4	21 244.6	19 473.2
5	21 250.0	19 474.3
6	21 285.0	19 442.2
7	21 288.1	19 438.7

四至 Confrontações actuais :

- A1+A2+A3+A4+A5 地塊 :  
Parcelas A1+A2+A3+A4+A5 :
- 東北 - 區神父街;
- NE - Rua do Padre Eugénio Taverna;
- 東南 - 新雅馬路 20號, 馬交石斜坡 10-12號及區神父街 160-260號(n°s1725及22640);
- SE - Estrada da Bela Vista n°20, Rampa dos Cavaleiros n°s10-12 e Rua do Padre Eugénio Taverna n°s160-260(n°s1725 e 22640);
- 西南 - 馬交石斜坡;
- SW - Rampa dos Cavaleiros;
- 西北 - 設計的道路。
- NW - Via Projectada.

備註: - "A1+A2+A4"地塊為標示編號 20985的部分。

OBS: As parcelas "A1+A2+A4" são parte da descrição n°20985.

- "A3+A5"地塊, 於物業登記局被推定為沒有登記的土地。

As parcelas "A3+A5" são terreno que se presume omisso na C.R.P..

- "A2+A4+A5"地塊, 地面層須退縮形成行人道, 行人道的地面指定為公共行人道並賦予公共地役權。

As parcelas "A2+A4+A5" são terreno destinado a recuo obrigatório ao nível do r/c formando a via pedonal pública, sobre o qual é constituída servidão pública.



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

屬本圖附件 343/1989 於 13/01/2011  
Anexo à Planta de

二零一一年三月三日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 黃振東

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas,  
aos 3 de Março de 2011. — O Chefe do Gabinete, Wong Chan  
Tong.



印務局  
Imprensa Oficial

每份價銀 \$13.00

PREÇO DESTE NÚMERO \$13,00