

第 28/2012 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 28/2012

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、第一百零七條及第一百二十九條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，修正後的面積為1,793平方米，位於澳門半島，其上建有化驗所巷23號及25號和化驗所街4號樓宇，標示於物業登記局第11079號的土地的批給，以興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業、停車場及社會設施用途的樓宇。

二、因上述的修改，根據對該地點訂定的新街道準線，將上款所述土地中三幅無帶任何責任或負擔，面積分別為76平方米、74平方米及10平方米的地塊歸還澳門特別行政區，以納入其公產，作為公共街道。

三、以租賃制度批出相鄰一幅面積36平方米的地塊，以便與第一款所述的土地合併和共同利用，因此土地的面積改為1,669平方米。

四、本批示即時生效。

二零一二年六月二十九日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第544.03號案卷及
土地委員會第32/2011號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——MPOF澳門（SITE 3）有限公司。

鑒於：

一、MPOF澳門（SITE 3）有限公司，總辦事處設於澳門北京街244號至246號澳門金融中心11字樓B，登記於商業及動產登記局第25706（SO）號，根據以其名義在第142846G號作出的登錄，該公司持有一幅以租賃制度批出，面積為1,869.34平方米，經重新量度後修正為1,793平方米，位於澳門半島，其上建有化驗所巷23號及25號和化驗所街4號樓宇，標示於物業

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 dos artigos 107.º e 129.º todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área rectificada de 1 793 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 23 e 25 da Travessa do Laboratório e n.º 4 da Rua do Laboratório, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 079, para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio, estacionamento e equipamento social.

2. No âmbito da referida revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, revertem, livre de quaisquer ónus ou encargos, três parcelas do terreno identificado no número anterior com a área de 76 m², 74 m² e 10 m², a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrarem o domínio público, como via pública.

3. É concedida, por arrendamento, uma parcela de terreno contígua, com a área de 36 m², para ser anexada e aproveitada conjuntamente com o terreno referido no n.º 1, o qual passa a ter a área de 1 669 m².

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

29 de Junho de 2012.

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

ANEXO

(Processo n.º 544.03 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 32/2011
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «MPOF Macau (SITE 3), Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade com a firma «MPOF Macau (SITE 3), Limitada», com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 244 a 246, Edifício Macau Finance Centre, 11.º andar B, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 25 706 (SO), é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 869,34 m², rectificada por novas medições para 1 793 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 23 e 25 da Travessa do Laboratório e n.º 4 da Rua do Laboratório, descrito na Conser-

登記局B29冊第190頁背頁第11079號的土地的批給所衍生的權利。

二、承批公司擬重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度，30層高，當中3層為地庫，作住宅、商業、停車場和社會設施用途的樓宇，於二零零九年十月十三日向土地工務運輸局遞交有關的建築計劃。根據該局局長於二零一零年三月十六日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、承批公司按照已獲土地工務運輸局核准的計劃，於二零一一年三月一日根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定申請批准更改土地的利用和修改批給合同。

四、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算應得的回報及制定修改批給的合同擬本。申請公司透過於二零一一年八月四日遞交的聲明書，表示同意該擬本。

五、由本批示規範的合同標的土地在地圖繪製暨地籍局於二零一一年六月十五日發出的第2217/1989號地籍圖中以字母“A”、“B1”、“B2”、“B3”、“B4”、“C1”、“C2”及“C3”定界和標示，面積分別為1,234平方米、59平方米、36平方米、227平方米、113平方米、76平方米、74平方米和10平方米。

六、根據為該地點訂定的新街道準線，以字母“C1”、“C2”及“C3”標示，總面積為160平方米的地塊將脫離標示於物業登記局第11079號的已批出土地並歸還給澳門特別行政區，以納入其公產，作為公共街道。

七、同時，以租賃制度批出相鄰一幅面積36平方米，在上述地籍圖中以字母“B2”標示及未標示於物業登記局的地塊，以便與標示於第11079號，現被修改批給的土地合併和共同利用，組成一幅面積1,669平方米的單一段。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一一年十月二十日舉行會議，同意批准有關申請，而有關意見書於二零一一年十一月十八日經行政長官的批示確認。

九、根據並履行七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，已將由本批示規範的合同條件通知承批公司。承批公司透過於二零一二年五月二日遞交由林衍威，成年人，通訊處位於澳門北京街244號至246號澳門金融中心11字樓B，以MPOF澳門（SITE 3）有限公司的行政管理機關成員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。

vatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 11 079 a fls. 190v do livro B29, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 142 846G.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício compreendendo 30 pisos, sendo 3 em cave, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio, estacionamento e equipamento social, a concessionária submeteu, em 13 de Outubro de 2009, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director destes Serviços, de 16 de Março de 2010.

3. Em 1 de Março de 2011, a concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto aprovado pela DSSOPT, e a consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas, e elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão que mereceu a concordância da requerente, expressa em declaração apresentada em 4 de Agosto de 2011.

5. O terreno objecto do contrato titulado pelo presente despacho encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B1», «B2», «B3», «B4», «C1», «C2» e «C3», respectivamente, com a área de 1 234 m², 59 m², 36 m², 227 m², 113 m², 76 m², 74 m² e 10 m², na planta cadastral n.º 2 217/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 15 de Junho de 2011.

6. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as parcelas identificadas pelas letras «C1», «C2» e «C3», com a área global de 160 m², a desanexar do terreno concedido, descrito na CRP sob o n.º 11 079, revertem à posse da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, para integrar o domínio público, como via pública.

7. Simultaneamente, é concedida, por arrendamento, a parcela de terreno contígua com a área de 36 m², assinalada na mesma planta cadastral com a letra «B2», que não se encontra descrita na CRP, de forma a ser anexada e aproveitada conjuntamente com o terreno descrito sob o n.º 11 079, cuja concessão é revista, constituindo um único lote com a área de 1 669 m².

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido o processo enviado à Comissão de Terras que, reunida em 20 de Outubro de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 18 de Novembro de 2011.

9. 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 concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 2 de Maio de 2012, assinada por Lam In Wai, maior, com domicílio de correspondência em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 244 a 246, Edifício Finance Centre, 11.º andar B, na qualidade de administrador da sociedade com a firma «MPOF Macau (SITE 3), Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

十、承批公司已繳付由本批示規範的合同第八條款1)規定的溢價金及提交合同第十一條款第二款規定的保證金。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以租賃制度批出，位於澳門半島，其上建有化驗所巷23號及25號和化驗所街4號樓宇，登記面積為1,869.34（壹仟捌佰陸拾玖點叁肆）平方米，經重新量度後修正為1,793（壹仟柒佰玖拾叁）平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年六月十五日發出的第2217/1989號地籍圖中以字母“A”、“B1”、“B3”、“B4”、“C1”、“C2”及“C3”定界和標示，並標示於物業登記局B29冊第190頁背頁第11079號及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第142846G號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，將無帶任何責任或負擔，以字母“C1”、“C2”及“C3”標示在上述地籍圖中，面積分別為76（柒拾陸）平方米、74（柒拾肆）平方米及10（拾）平方米，將脫離上項所指土地的地塊歸還甲方，以納入澳門特別行政區公產，作為公共街道；

3) 根據新街道準線的規定，以租賃制度批給乙方一幅面積36（叁拾陸）平方米，價值為\$724,385.00（澳門幣柒拾貳萬肆仟叁佰捌拾伍元整），在上述地籍圖中以字母“B2”標示，未標示於物業登記局，毗連1)項所述土地的地塊。

2. 以字母“B2”標示的地塊，將以租賃制度與在同一地籍圖中以字母“A”、“B1”、“B3”及“B4”標示的地塊所構成的土地合併及共同利用，組成一幅面積1,669（壹仟陸佰陸拾玖）平方米的單一地段，以下簡稱土地，其以租賃制度作出的批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期至二零一三年八月二十九日止。
2. 上款所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，30（叁拾）層高的樓宇，當中包括3（叁）層地庫，其用途及建築面積如下：

- 1) 住宅：建築面積 18,787平方米；
- 2) 商業：建築面積 760平方米；
- 3) 停車場：建築面積 4,793平方米；
- 4) 社會設施：建築面積 1,588平方米。

10. A concessionária pagou a prestação de prémio estipulada na alínea 1) da cláusula oitava e prestou a caução estipulada no n.º 2 da cláusula décima primeira, ambas do contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área registral de 1 869,34 m² (mil oitocentos e sessenta e nove vírgula trinta e quatro metros quadrados), rectificada por novas medições para 1 793 m² (mil setecentos e noventa e três metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A», «B1», «B3», «B4», «C1», «C2» e «C3» na planta cadastral n.º 2 217/1989, emitida em 15 de Junho de 2011, pela DSCC, situado na península de Macau onde se encontra construído o prédio urbano com os n.ºs 23 e 25 da Travessa do Laboratório e com o n.º 4 da Rua do Laboratório, descrito na CRP sob o n.º 11 079 a fls. 190v do livro B29 e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito sob o n.º 142 846G a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, das parcelas de terreno assinaladas na mencionada planta cadastral com as letras «C1», «C2» e «C3», com as áreas de 76 m² (setenta e seis metros quadrados), 74 m² (setenta e quatro metros quadrados), 10 m² (dez metros quadrados), respectivamente, a desanexar do terreno identificado na alínea anterior, destinada a integrar o domínio público da RAEM, como via pública;

3) A concessão de uma parcela de terreno, em regime de arrendamento, por força dos novos alinhamentos, a favor do segundo outorgante, com a área de 36 m² (trinta e seis metros quadrados) e o valor atribuído de \$ 724 385,00 (setecentas e vinte e quatro mil, trezentas e oitenta e cinco patacas), assinalada com a letra «B2» na referida planta cadastral, não descrita na CRP, contígua ao terreno referido na alínea 1).

2. A parcela de terreno assinalada com a letra «B2» destina-se a ser anexada e aproveitada conjuntamente com o terreno constituído pelas parcelas assinaladas com as letras «A», «B1», «B3» e «B4» na mesma planta cadastral, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 1 669 m² (mil, seiscentos e sessenta e nove metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente por terreno, cuja concessão, por arrendamento, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 29 de Agosto de 2013.
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 30 (trinta) pisos, incluindo 3 (três) pisos em cave afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção de.... 18 787 m²;
- 2) Comércio: com a área bruta de construção de..... 760 m²;
- 3) Estacionamento: com a área bruta de construção de... 4 793 m²;
- 4) Equipamento social: com a área bruta de construção de... 1 588 m².

2. 在地圖繪製暨地籍局於二零一一年六月十五日發出的第2217/1989號地籍圖中以字母“B1”、“B2”、“B3”及“B4”標示，總面積435（肆佰叁拾伍）平方米的地塊，其地面層須退縮3米形成柱廊，柱廊下的空間設為公共地役區，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，該部分稱為拱廊下的公共行人道。

3. 第1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. 按照三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方每年須繳付的租金如下：

1) 在土地的利用工程進行期間，每平方米批給土地的租金為\$8.00（澳門幣捌元整），總金額為\$13,352.00（澳門幣壹萬叁仟叁佰伍拾貳元整）；

2) 土地的利用完成後，租金將按以下數值計算：

(1) 住宅：建築面積每平方米\$4.00；

(2) 商業：建築面積每平方米\$6.00；

(3) 停車場：建築面積每平方米\$4.00。

2. 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，租金每五年調整一次，但不妨礙在本合同生效期間所公佈法例的新訂租金的即時實施。

第五條款——利用期限

1. 土地的利用應於二零一三年八月二十九日前完成。

2. 上款所述的期限包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

3. 乙方應依照下列期限遞交工程計劃及開始施工：

1) 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60（陸拾）日內，制定和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電及其他專業計劃）；

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計90（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，開始施工。

2. As parcelas de terreno assinaladas com as letras «B1», «B2», «B3» e «B4» na planta n.º 2 217/1989, emitida em 15 de Junho de 2011, pela DSCC, com a área global de 435 m² (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), representa a área destinada a recuo obrigatório de 3,00 metros a nível do solo formando arcada. A área sob a arcada constitui uma zona de servidão pública destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, designada via pedonal pública sob arcada.

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

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno paga \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 13 352,00 (treze mil, trezentas e cinquenta e duas patacas);

2) Após o aproveitamento do terreno, a renda será a resultante da aplicação dos seguintes valores:

(1) Habitação: \$ 4,00/m² de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 6,00/m² de área bruta de construção;

(3) Estacionamento: \$ 4,00/m² de área bruta de construção.

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

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se até 29 de Agosto de 2013.

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 no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 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;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença da obra, para o início da obra.

4. 為遵守上款所指期限的效力，計劃須完整及適當備齊所有資料後，方視為確實完成遞交。

第六條款——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二零一一年六月十五日發出的第2217/1989號地籍圖中以字母“A”、“B1”、“B2”、“B3”、“B4”、“C1”、“C2”、“C3”及“D”標示的土地，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施；

2) 根據乙方編制並經甲方核准的計劃，在上述地籍圖中以字母“C1”、“C2”、“C3”及“D”標示的地塊建造基礎設施；

3) 由發出使用准照之日起計30（叁拾）日內，乙方須將土地工運輸局於二零一零年三月十九日發出的第90A139號街道準線圖中所指的面積1,588（壹仟伍佰捌拾捌）平方米，無帶任何責任及負擔，作社會設施的獨立單位交付甲方，並進行該獨立單位移轉給甲方所需的一切法律行為，包括在物業登記局作物業登記及在財稅廳作房地產登錄。

2. 在建造第1款2）項及3）項所述的基礎設施及社會設施時，乙方保證優質施工及使用質量良好的材料，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。

3. 甲方有權只須透過事先通知，即可選擇代替乙方直接執行部分或全部第1款2）項所述特別負擔的基礎設施，而有關費用將繼續由乙方支付。

第七條款——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所訂的任一期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$16,000.00（澳門幣壹萬陸仟元整）；延遲超過60（陸拾）日，但在120（壹佰貳拾）日以內者，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. 為着第2款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

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 sexta — Encargos especiais

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

1) A desocupação do terreno assinalado com as letras «A», «B1», «B2», «B3», «B4», «C1», «C2», «C3» e «D» na planta cadastral n.º 2 217/1989, emitida pela DSCC, em 15 de Junho de 2011, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

2) A execução, de acordo com o projecto a elaborar pelo segundo outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante, das obras de infra-estruturas nas parcelas assinaladas na referida planta cadastral com as letras «C1», «C2», «C3» e «D»;

3) A entrega, por parte do segundo outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da emissão da licença de utilização, da fracção autónoma «Equipamento Social», com 1 588 m² (mil, quinhentos e oitenta e oito metros quadrados), a que se refere a planta de alinhamento oficial n.º 90A319, emitida em 19 de Março de 2010, pela DSSOPT, procedendo a todos os actos jurídicos necessários à sua transmissão a favor do primeiro outorgante, incluindo o registo junto da CRP e inscrição matricial na Repartição de Finanças.

2. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados na construção das infra-estruturas e do equipamento social a que se referem as alíneas 2) e 3) do n.º 1, durante o período de dois anos contados da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período;

3. O primeiro outorgante reserva-se o direito de, mediante aviso prévio, optar por se substituir ao segundo outorgante na execução directa de parte ou da totalidade das infra-estruturas que constituem o encargo especial a que se refere a alínea 2) do n.º 1, continuando a ser encargo do segundo outorgante suportar os respectivos custos.

Cláusula sétima — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 16 000,00 (dezassex 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.

第八條款——合同溢價金

基於是次修改，乙方須向甲方繳付合同溢價金，總金額為 \$16,791,656.00（澳門幣壹仟陸佰柒拾玖萬壹仟陸佰伍拾陸元整），繳付方式如下：

1) \$6,000,000.00（澳門幣陸佰萬元整），當乙方按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時繳付；

2) 餘款\$10,791,656.00（澳門幣壹仟零柒拾玖萬壹仟陸佰伍拾陸元整），連同年利率5%的利息分2（兩）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合計為\$5,599,004.00（澳門幣伍佰伍拾玖萬玖仟零肆元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6（陸）個月內繳付。

第九條款——保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方應透過存款或甲方接受的銀行擔保，繳付保證金\$13,352.00（澳門幣壹萬叁仟叁佰伍拾貳元整）。

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. 第1款所述的保證金在遞交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八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八條款所定的溢價金及履行第六條款所定義務的證明後，方予發出。

第十一條款——轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方批准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其是有關溢價金方面。

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擔保或保險擔保提交保證金\$180,000.00（澳門幣拾捌萬元整），作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時退還。

Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, por força da presente revisão, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 16 791 656,00 (dezaséis milhões, setecentas e noventa e uma mil, seiscentas e cinquenta e seis patacas), da seguinte forma:

1) \$ 6 000 000,00 (seis milhões patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho;

2) O remanescente, no valor de \$ 10 791 656,00 (dez milhões, setecentas e noventa e uma mil, seiscentas e cinquenta e seis patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 599 004,00 (cinco milhões, quinhentas e noventa e nove mil e quatro patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 13 352,00 (treze mil, trezentas e cinquenta e duas patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referido 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 — Licenças de obras e de utilização

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

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

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, designadamente da relativa ao prémio.

2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior, o segundo outorgante, para garantia da obrigação aí estabelecida, presta uma caução no valor de \$ 180 000,00 (cento e oitenta mil patacas), por meio de depósito, garantia ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante, a qual será devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

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，使其有效地執行任務。

第十三條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第七條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 土地利用未完成時，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以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效將導致土地連同其上所有改善物歸甲方所有，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，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) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務；
- 4) 違反第十一條款的規定，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。

第十五條款——有權限法院

澳門特別行政區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，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用的法例規範。

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 sétima;
- 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* da Região Administrativa Especial de Macau.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

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

- 1) Falta de 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 sexta e oitava;
- 4) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira.

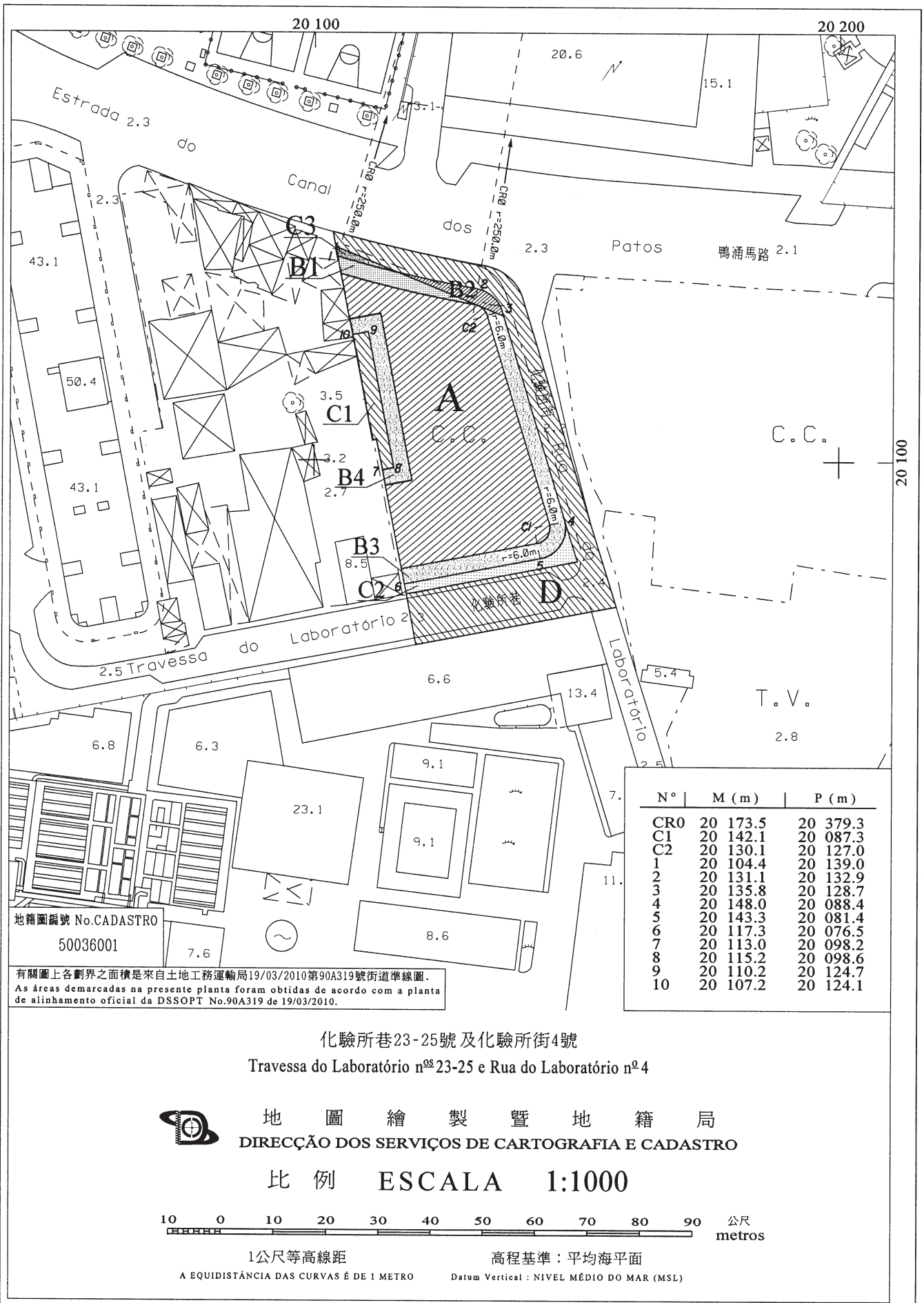
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o 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.



地籍圖編號 No.CADASTRO
50036001

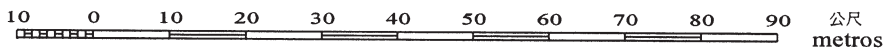
有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局19/03/2010第90A319號街道準線圖。
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.90A319 de 19/03/2010.

化驗所巷23-25號及化驗所街4號
Traversa do Laboratório nºs 23-25 e Rua do Laboratório nº 4



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)

地塊 Parcela A	=	1 234	m ²	地塊 Parcela C1	=	76	m ²
地塊 Parcela B1	=	59	m ²	地塊 Parcela C2	=	74	m ²
地塊 Parcela B2	=	36	m ²	地塊 Parcela C3	=	10	m ²
地塊 Parcela B3	=	227	m ²	地塊 Parcela D	=	766	m ²
地塊 Parcela B4	=	113	m ²				

四至 Confrontações actuais:

- A+B1+B2+B3+B4 地塊 :
Parcelas A+B1+B2+B3+B4 :
- 東北 - 化驗所街(D地塊);
NE - Rua do Laboratório(parcela D);
東南 - C1地塊及化驗所巷(C2地塊);
SE - Parcela C1 e Travessa do Laboratório(parcela C2);
西南 - C1地塊, 位於鄰近化驗所巷及鴨涌馬路之土地(nºs11078及 21653);
SW - Parcela C1, terrenos junto à Travessa do Laboratório e Estrada do Canal dos Patos (nºs11078 e 21653);
西北 - C1地塊及鴨涌馬路(C3及 D地塊);
NW - Parcela C1 e Estrada do Canal dos Patos(parcelas C3 e D);
- C1 地塊 :
Parcela C1 :
- 東北/東南/西北 - B4地塊;
NE/SE/NW - Parcela B4;
西南 - 位於鄰近化驗所巷之土地(nº11078);
SW - Terreno junto à Travessa do Laboratório(nº11078);
- C2 地塊 :
Parcela C2 :
- 東北 - 化驗所街(D地塊);
NE - Rua do Laboratório(parcela D);
東南 - 化驗所巷(D地塊);
SE - Travessa do Laboratório(parcela D);
西南 - 位於鄰近化驗所巷之土地(nº11078);
SW - Terreno junto à Travessa do Laboratório(nº11078);
西北 - B3地塊;
NW - Parcela B3;
- C3 地塊 :
Parcela C3 :
- 東南 - B1地塊;
SE - Parcela B1;
西南 - 位於鄰近化驗所巷及鴨涌馬路之土地(nºs11078 及 21653);
SW - Terreno junto à Travessa do Laboratório e Estrada do Canal dos Patos(nºs11078 e 21653);
西北 - 鴨涌馬路(D地塊);
NW - Estrada do Canal dos Patos(parcela D).
- 備註: - "A+B1+B2+B3+B4"地塊, 表示未來地段面積。
- OBS: - As parcelas "A+B1+B2+B3+B4" representam a área do futuro lote.
- "A+B1+B3+B4+C1+C2+C3"地塊相應為標示編號 11079。(AR)
- As parcelas "A+B1+B3+B4+C1+C2+C3" correspondem à totalidade da descrição nº11079.(AR)
- "B2+D"地塊, 於物業登記局被推定沒有登記的土地。
- As parcelas "B2+D" são terreno que se presume omissa na C.R.P..
- "B1+B2+B3+B4"地塊, 地面層須退縮3米形成柱廊, 柱廊的地面指定為柱廊下的公共行人道並賦予公共地役權。行人可以在該處無限制通行, 而任何人不得臨時或永久佔用此空間。
- As parcelas "B1+B2+B3+B4" são recuo obrigatório de 3,00m no r/c, destinado a via pedonal pública sob a arcada, e constituído ainda a servidão pública para o livre-trânsito de pessoas, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva.
- "B2"地塊, 為符合街道準線之要求, 應向澳門特別行政區政府申請批給之土地。
- A parcela "B2" é área de terreno que por força dos novos alinhamentos deve ser solicitada à Administração a concessão da parcela em causa.
- "C1+C2+C3"地塊, 用作為公共道路之土地, 應被騰空及歸入澳門特別行政區公產, 申請人(或土地承批人)應負責清理, 設計及建造有關工程。
- As parcelas "C1+C2+C3" são terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupado e integrado no Domínio Público da R.A.E.M., o requerente (ou concessionário) deve responsabilizar-se pela sua desocupação, concepção e execução das obras.
- "D"地塊, 用作為公共街道用途, 申請人(或土地承批人)應負責清理, 設計及建造有關工程。
- A parcela "D" é terreno destinado a via pública, o requerente (ou concessionário) deve responsabilizar-se pela sua desocupação, concepção e execução das obras.



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