

第 94/2015 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，並根據第10/2013號法律《土地法》第八條第二款、第二十七條（一）項、第四十四條和續後數條及第一百二十七條的規定，作出本批示。

一、為統一一幅面積125平方米，為位於澳門半島龍崗正街，標示於物業登記局第5806號及第5807號房地產的組成部分，其上曾建有65號樓宇及現建有67號樓宇的土地及一幅面積335平方米，為位於同一條街，標示於物業登記局第1269號、第1320號及第1554號房地產的組成部分，其上建有59號及61號樓宇和曾建有63號樓宇的土地的法律制度，將由該等土地組成面積合共460平方米的地塊的所有權和利用權，以有償和無償方式讓與國家。

二、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，以租賃制度批出上款所指土地兩幅面積分別為113平方米及298平方米的地塊，以便合併並組成一幅面積411平方米的單一地段，用於興建一幢屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

三、根據對該地點新訂定的街道準線，將餘下幾幅面積分別為12平方米、12平方米和25平方米的地塊納入國家公產，作為公共街道。

四、本批示即時生效。

二零一五年九月十一日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第2719.02號案卷及
土地委員會第38/2014號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——榮華基業發展有限公司。

鑒於：

一、榮華基業發展有限公司，總辦事處設於澳門賈羅布大馬路108號地下，登記於商業及動產登記局C24冊第40頁背頁第9415 (SO) 號，根據以其名義作出的第185485G號及第188718G號登錄，該公司以完全所有權制度擁有一幅由兩塊面積分別為113平方米及12平方米的地塊組成，位於澳門半島龍崗正街，其

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 94/2015

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 2 do artigo 8.º, da alínea 1) do artigo 27.º, do artigo 44.º e seguintes e do artigo 127.º, todos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. Para efeitos de unificação do regime jurídico do terreno com a área de 125 m², que integra os prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 5 806 e 5 807, situados na península de Macau, na Rua Central, onde se encontrava construído o prédio n.º 65 e se encontra implantado o prédio n.º 67, e do terreno com a área de 335 m², que integra os prédios descritos nessa conservatória sob os n.ºs 1 269, 1 320 e 1 554, situados na mesma rua, onde se encontram edificados os prédios n.ºs 59 e 61 e se encontrava construído o prédio n.º 63, são cedidos onerosa e gratuitamente ao Estado, o direito de propriedade e o domínio útil das parcelas de que são compostos esses terrenos com a área total de 460 m².

2. São concedidas, por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, duas parcelas dos terrenos identificados no número anterior, com a área de 113 m² e 298 m², para serem anexadas e constituírem um único lote com a área de 411 m², para aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

3. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as parcelas de terreno remanescentes, com a área de 12 m², 12 m² e 25 m², são integradas no domínio público do Estado, como via pública.

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

11 de Setembro de 2015.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

ANEXO

(Processo n.º 2 719.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 38/2014 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Sociedade Industrial e Desenvolvimento Predial Wing Wa Kei Ip Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Sociedade Industrial e Desenvolvimento Predial Wing Wa Kei Ip Limitada», com sede em Macau, na Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho, n.º 108, r/c, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 9 415 (SO) a fls. 40v do livro C24, é titular, em regime de propriedade perfeita, do terreno formado por duas parcelas com a área 113 m² e 12 m², situado na península de Macau, na Rua Central, onde se encontrava construído o prédio

上曾建有65號樓宇及現建有67號樓宇，標示於物業登記局B23冊第180頁及第180頁背頁第5806號及第5807號的土地。

二、根據以上述公司名義作出的第188210G號、第176882G號、第215309G號及第166462G號登錄，該公司還擁有一幅由叁塊面積分別為298平方米、12平方米及25平方米，位於澳門半島龍崗正街，其上建有59號及61號樓宇和曾建有63號樓宇，標示於物業登記局B7冊第287頁背頁第1269號、B8冊第42頁背頁第1320號及B9冊第5頁背頁第1554號地塊組成的土地的利用權。

三、以長期租借制度批出土地的田底權以國家的名義登錄於F44K冊第154頁第14082號、F44K冊第14頁第13942號及F41K冊第450頁第12885號。

四、上述公司擬在拆卸現存於該等土地上的樓宇後，重新共同利用其興建一幢屬分層所有權制度，樓高八層包括一層地庫，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零一三年十月八日向土地工務運輸局提交一份建築工程修改計劃草案。根據該局副局長於二零一三年十二月十三日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、屬完全所有權制度的地塊在地圖繪製暨地籍局於二零一三年五月十三日發出的第6257/2004號地籍圖中以字母“A2”及“B3”標示，而屬以長期租借制度批出的地塊在該地籍圖以字母“A1”、“B1”及“B2”標示。

六、為統一上述總面積460平方米土地的法律制度，榮華基業發展有限公司於二零一四年二月十三日表示自願將有關地塊的完全所有權及利用權以有償及無償方式讓與國家，並同時請求以租賃制度將該等土地中以字母“A1”及“A2”標示的地塊批予該公司，以便將其合併和共同利用，組成一幅面積411平方米的單一地段。

七、根據對該地點所訂定的街道準線，將總面積49平方米的地塊“B1”、“B2”及“B3”納入公產，作為公共街道。

八、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報並制訂合同擬本。申請人於二零一四年十月三十日遞交聲明書，表示同意該擬本。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一五年一月十五日舉行會議，同意批准有關申請。該意見書已於二零一五年一月三十日經行政長官的批示確認。

com o n.º 65 e se encontra construído o prédio com o n.º 67, descritos na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob os n.ºs 5 806 e 5 807 a fls. 180 e 180v do livro B23, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 185 485G e 188 718G.

2. A referida sociedade é ainda titular do domínio útil do terreno constituído por três parcelas com a área de 298 m², 12 m² e 25 m², situadas na península de Macau, na Rua Central, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 59 e 61, e se encontrava construído o prédio com o n.º 63, descritos na CRP sob os n.ºs 1 269 a fls. 287v do livro B7, 1 320 a fls.42v do livro B8 e 1 554 a fls.5v do livro B9, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 188 210G, 176 882G, 215 309G e 166 462G.

3. O domínio directo sobre o terreno concedido por aforamento acha-se inscrito a favor do Estado sob os n.ºs 14 082 a fls. 154 do livro F44K, 13 942 a fls. 14 do livro F44K e 12 885 a fls. 450 do livro F41K.

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos aludidos terrenos, logo que demolidos os edifícios neles existentes, com a construção de um edifício de 8 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a referida sociedade submeteu em 8 de Outubro de 2013, à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o anteprojecto de alteração de construção que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes Serviços, de 13 de Dezembro de 2013.

5. As parcelas do terreno no regime de propriedade perfeita encontram-se assinaladas com as letras «A2» e «B3» na planta n.º 6 257/2004, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 13 de Maio de 2013 e as parcelas do terreno concedido por aforamento encontram-se assinaladas com as letras «A1», «B1» e «B2» nesta planta.

6. Assim, em ordem a unificar o regime jurídico dos referidos terrenos com a área total de 460 m², em 13 de Fevereiro de 2014, a «Sociedade Industrial e Desenvolvimento Predial Wing Wa Kei Ip Limitada» veio manifestar a vontade de ceder, onerosa e gratuitamente, ao Estado o respectivo direito de propriedade perfeita e o domínio útil e, simultaneamente, solicitou a concessão, por arrendamento, a seu favor das parcelas desses terrenos identificadas pelas letras «A1» e «A2», para serem anexadas e constituírem um único lote com a área de 411 m².

7. Por força do alinhamento definido para o local, as parcelas «B1», «B2» e «B3», com a área total de 49 m², destinam-se a integrar o domínio público do Estado, como via pública.

8. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato que mereceu a concordância da requerente, expressa em declaração apresentada em 30 de Outubro de 2014.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 15 de Janeiro de 2015, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 30 de Janeiro de 2015.

十、已將由本批示作為憑證的合同條件通知申請公司。該公司透過於二零一五年三月三日遞交由李榮基，男性，已婚，及李家華，男性，已婚，二人職業住所均位於澳門賈羅布大馬路108號地下，分別以榮華基業發展有限公司總經理和經理的身份代表該公司所簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於上述聲明書上的確認，其身份及權力已經第二公證署核實。

十一、承批公司已透過現金支付由本批示作為憑證的合同第八條款(2)項所訂的該期溢價金。

第一條款——合同標的

1. 為統一登記總面積327.97(叁佰貳拾柒點玖柒)平方米，經重新量度後修正為335(叁佰叁拾伍)平方米，位於澳門半島龍嵩正街，其上建有59及61號樓宇及曾建有63號樓宇的土地，總面積125平方米，位於同一街道，其上曾建有65號樓宇和現建有67號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年五月十三日發出的第6257/2004號地籍圖中以字母“A1、B1及B2”，以及“A2及B3”定界及標示，標示於物業登記局B7冊第287頁背頁第1269號、B8冊第42頁背頁第1320號、B9冊第5頁背頁第1554號、B23冊第180頁第5806號及B23冊第180頁背頁第5807號的土地的法律制度，本合同的標的為：

1) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積為113(壹佰壹拾叁)平方米，價值為\$3,847,403.00(澳門幣叁佰捌拾肆萬柒仟肆佰零叁元整)，在上述地籍圖中以字母“A2”定界及標示的地塊的所有權；該地塊為標示於物業登記局B23冊第180頁第5806號及B23冊第180頁背頁第5807號，並以乙方名義登錄於第185485G號及第188718G號的土地的組成部分，納入私產；

2) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積為298(貳佰玖拾捌)平方米，價值為\$5,073,125.00(澳門幣伍佰零柒萬叁仟壹佰貳拾伍元整)，在上述地籍圖中以字母“A1”定界及標示的地塊的利用權；該地塊為標示於物業登記局B7冊第287頁背頁第1269號、B8冊第42頁背頁第1320號及B9冊第5頁背頁第1554號，並以乙方名義登錄於第188210G、176882G、215309G及166462G號的土地的組成部分，納入私產；

3) 甲方接納乙方以無償方式讓與一幅無帶任何責任及負擔，面積為12(拾貳)平方米，價值為\$12,000.00(澳門幣壹萬貳仟元整)，在上述地籍圖中以字母“B3”定界及標示的地塊的所有權；該地塊為標示於物業登記局B23冊第180頁第5806號及

10. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 3 de Março de 2015, assinada por Lei Weng Kei e Lei Ka Wa, ambos casados, e com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida de Lopo Sarmiento, n.º 108, r/c, respectivamente, na qualidade de gerente-geral e de gerente, e em representação da «Sociedade Industrial e Desenvolvimento Predial Wing Wa Kei Ip Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A concessionária pagou a prestação de prémio em numerário estipulada na alínea 2) da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Para efeitos da unificação do regime jurídico do terreno com a área registal global de 327,97 m² (trezentos e vinte e sete vírgula noventa e sete metros quadrados), rectificada por nova medições para 335 m² (trezentos e trinta e cinco metros quadrados), situado na península de Macau, na Rua Central, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 59 e 61 e se encontrava construído o prédio n.º 63, e do terreno com a área total de 125 m², situado na mesma rua, onde se encontrava construído o prédio n.º 65 e se encontra implantado o prédio n.º 67, demarcados e assinalados com as letras «A1», «B1» e «B2» e «A2» e «B3», na planta n.º 6 257/2004, emitida em 13 de Maio de 2013, pela DSCC, descritos na CRP, respectivamente, sob os n.ºs 1 269 a fls. 287v do livro B7, 1 320 a fls. 42v do livro B8 e 1 554 a fls. 5v do livro B9, e 5 806 a fls. 180 do livro B23 e 5 807 a fls. 180v do livro B23, constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência onerosa pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade da parcela de terreno com a área de 113 m² (cento e treze metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 3 847 403,00 (três milhões, oitocentas e quarenta e sete mil, quatrocentas e três patacas), demarcada e assinalada com a letra «A2» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob os n.ºs 5 806 a fls. 180 do livro B23 e 5 807 a fls. 180v do livro B23, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 185 485G e 188 718G, a qual passa a integrar o domínio privado;

2) A cedência onerosa pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil da parcela de terreno com a área de 298 m² (duzentos e noventa e oito metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 5 073 125,00 (cinco milhões, setenta e três mil, cento e vinte e cinco patacas), demarcada e assinalada com a letra «A1» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob os n.ºs 1 269 a fls. 287v do livro B7, 1 320 a fls. 42v do livro B8 e 1 554 a fls. 5v do livro B9, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 188 210G, 176 882G, 215 309G e 166 462G, a qual passa a integrar o domínio privado;

3) A cedência gratuita pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade da parcela de terreno com a área de 12 m² (doze metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 12 000,00 (doze mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «B3» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob os n.ºs 5 806 a fls. 180 do livro B23

B23冊第180頁背頁第5807號，並以乙方名義登錄於第185485G及188718G號的土地的組成部分，納入公產，作為公共街道；

4) 甲方接納乙方以無償方式讓與兩幅無帶任何責任及負擔，面積為12（拾貳）平方米及25（貳拾伍）平方米，價值為\$12,000.00（澳門幣壹萬貳仟元整）及\$25,000.00（澳門幣貳萬伍仟元整），在上述地籍圖中分別以字母“B1”及“B2”定界及標示的地塊的利用權；該等地塊為標示於物業登記局B7冊第287頁背頁第1269號、B8冊第42頁背頁第1320號及B9冊第5頁背頁第1554號，並以乙方名義登錄於第188210G、176882G及215309G、166462G號的土地的組成部分，納入公產，作為公共街道；

5) 以租賃制度及同等價值將1) 項及2) 項所指，在上述地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示的地塊批給乙方。

2. 上款所指在上述地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示的地塊，將以租賃制度合併及共同利用，組成一幅總面積411（肆佰壹拾壹）平方米的單一地段，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期間

1. 租賃的有效期為25（貳拾伍）年，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所訂定的租賃期間可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地利用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高8（捌）層的樓宇，其中1（壹）層為地庫，用途分配如下：

1) 住宅：..... 建築面積2,165平方米；

2) 商業：..... 建築面積870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。

3. 乙方須遵守土地所在地區內生效的城市規劃的規定。

第四條款——租金

1. 乙方每年繳付租金如下：

1) 在土地利用的期間，每平方米批出土地的租金為\$8.00（澳門幣捌元整），總金額為\$3,288.00（澳門幣叁仟貳佰捌拾捌元整）；

e 5 807 a fls. 180v do livro B23, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 185 485G e 188 718G, a qual passa a integrar o domínio público, como via pública;

4) A cedência gratuita pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil das duas parcelas de terreno com as áreas de 12 m² (doze metros quadrados) e 25 m² (vinte e cinco metros quadrados), com os valores atribuídos de \$ 12 000,00 (doze mil patacas) e \$ 25 000,00 (vinte e cinco mil patacas), demarcadas e assinaladas, respectivamente, com as letras «B1» e «B2» na referida planta, que fazem parte integrante do terreno descrito na CRP sob os n.ºs 1 269 a fls. 287v do livro B7, 1 320 a fls. 42v do livro B8, 1 554 a fls. 5v do livro B9, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 188 210G, 176 882G e 215 309G, 166 462G, as quais passam a integrar o domínio público, como via pública;

5) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento e com o valor idêntico, das parcelas de terreno identificadas nas alíneas 1) e 2), demarcadas e assinaladas com as letras «A1» e «A2» na referida planta.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A1» e «A2» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área global de 411 m² (quatrocentos e onze metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

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

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 8 (oito) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação: com a área bruta de construção de 2 165 m²;

2) Comércio: com a área bruta de construção de 870 m².

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

3. O segundo outorgante é obrigado a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno se situe.

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de aproveitamento do terreno, \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 3 288,00 (três mil, duzentas e oitenta e oito patacas);

2) 在土地利用完成後，改為繳付：

- (1) 住宅：建築面積每平方米\$4.00（澳門幣肆元整）；
- (2) 商業：建築面積每平方米\$6.00（澳門幣陸元整）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本批給憑證的批示在《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。

第五條款——利用的期間

1. 土地利用的總期間為42（肆拾貳）個月，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所述的期間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. 乙方應遵守以下期間：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計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）；

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60（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，遞交動工申請。

4. 為適用上款的規定，計劃必須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

5. 如基於不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由，則應乙方的申請，甲方可批准中止或延長本條款所指的任一期間。

6. 上款所述的申請須於相關期間屆滿前提出。

第六條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零一三年五月十三日發出的第6257/2004號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“B2”及“B3”定界及標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料和基礎設施。

第七條款——罰款

1. 基於乙方不遵守第五條款所訂的任一期間，每逾期一日，處以相當於溢價金0.1%的罰款，並以150（壹佰伍拾）日為限。

2) Após o aproveitamento do terreno, passa a pagar:

- (1) Habitação: \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;
- (2) Comércio: \$ 6,00 (seis patacas) por metro quadrado de área bruta de construção.

2. As rendas podem ser actualizadas 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 a presente concessão 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 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

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. O segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença de obras, para a apresentação do pedido de início da obra.

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

5. A requerimento do segundo outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização do primeiro outorgante, por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior tem de ser apresentado antes do termo do respectivo prazo.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «B1», «B2» e «B3» na planta n.º 6 257/2004, emitida em 13 de Maio de 2013 pela DSCC, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sétima — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa no montante correspondente a 0,1% do prémio por cada dia de atraso e até 150 (cento e cinquenta) dias.

2. 基於不可歸責於乙方且為甲方認為充分的理由而批准中止或延長利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第八條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付總金額為\$8,920,528.00（澳門幣捌佰玖拾貳萬零伍佰貳拾捌元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$3,847,403.00（澳門幣叁佰捌拾肆萬柒仟肆佰零叁元整），透過讓與第一條款第1款1)項所述的“A2”地塊，以實物繳付；

2) \$5,073,125.00（澳門幣伍佰零柒萬叁仟壹佰貳拾伍元整），當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時，以金錢一次性全數繳付。

第九條款——保證金

1. 根據第10/2013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\$3,288.00（澳門幣叁仟貳佰捌拾捌元整）。

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——移轉

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況移轉，須事先獲得甲方的許可，否則將導致該項移轉無效及不產生任何效力，且不影響第十四條款之規定。

2. 為適用上款的規定，下列情況亦視為移轉本批給所衍生的狀況：

1) 一次或多次累計移轉乙方或其控權股東公司資本超過50%；

2) 按《民法典》第二百五十八條第三款的規定，設定未經利害關係人同意不可廢止的授權書或複授權書，且該等授權書賦予受權人對批給所衍生的狀況的處分權或在程序中作出所有行為。

3. 在不影響上款的規定下，如乙方移轉其或其控權股東資本公司資本超過10%，須在有關移轉事實發生後30（叁拾）日內將之通知土地工務運輸局，否則於首次違反時，處以相當於溢價金1%的罰款，而屬第二次違反者則解除批給。

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior no caso do primeiro outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de aproveitamento, por motivo não imputável ao segundo outorgante e considerado justificativo pelo primeiro outorgante.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 8 920 528,00 (oito milhões, novecentas e vinte mil, quinhentas e vinte e oito patacas), da seguinte forma:

1) \$ 3 847 403,00 (três milhões, oitocentas e quarenta e sete mil, quatrocentas e três patacas), em espécie, pela cedência da parcela «A2» identificada na alínea 1) do n.º 1 da cláusula primeira;

2) \$ 5 073 125,00 (cinco milhões, setenta e três mil, cento e vinte e cinco patacas), em numerário, é pago integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 10/2013, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 3 288,00 (três mil, duzentas e oitenta e oito patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

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

Cláusula décima — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante, sob pena de nulidade e de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula décima quarta.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, também se considera equivalente à transmissão de situações resultantes da presente concessão:

1) A transmissão, por uma ou várias vezes em acumulação, superior a 50% do capital social do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante;

2) A constituição de procuração ou substabelecimento que confira ao procurador poderes para a prática de todos os actos no procedimento ou a disposição das situações resultantes da concessão e que seja irrevogável sem o acordo do interessado, nos termos do n.º 3 do artigo 258.º do Código Civil.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a transmissão superior a 10% do capital do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, este deve comunicar o facto à DSSOPT no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua ocorrência, sob pena de aplicação de multa no montante correspondente a 1% do prémio na primeira infracção e de rescisão da concessão na segunda infracção.

4. 受移轉人須受本合同修改後的條件約束，尤其有關利用的期間及附加溢價金方面。

5. 在未完成利用前，按照第10/2013號法律第四十二條第五款的規定，乙方僅可將批給所衍生的權利向依法獲許可在澳門特別行政區經營的信貸機構作意定抵押。

6. 違反上款的規定而作出的抵押均屬無效。

第十一條款——使用准照

使用准照僅在遞交已履行第六條款訂定的義務，以及清繳倘有的罰款後，方予發出。

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. 本批給在下列情況下失效：

1) 第七條款第1款規定的150（壹佰伍拾）日期間屆滿後仍未完成利用，且不論之前曾否被科處罰款；

2) 連續或間斷中止利用土地超過90（玖拾）日，但有合理解釋且甲方認為充分的理由除外。

2. 批給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. 批給的失效導致已繳付的溢價金以及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，且不影响甲方有權徵收所欠繳的租金或倘有的罰款。

第十四條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

1) 未經同意而更改土地的利用或修改批給用途；

2) 不履行第六條款訂定的義務；

3) 違反第十條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；

4. A transmissão sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente das relativas ao prazo de aproveitamento e ao pagamento do prémio adicional.

5. Antes da conclusão do aproveitamento, o segundo outorgante só pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito resultante da concessão a favor de instituições de crédito legalmente autorizadas a exercer actividade na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 42.º da Lei n.º 10/2013.

6. A hipoteca constituída em violação do disposto no número anterior é nula.

Cláusula décima primeira — Licença de utilização

A licença de utilização apenas é emitida após o cumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta, e desde que estejam pagas as multas, se as houver.

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. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

1) Não conclusão do aproveitamento, decorrido o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, previsto no n.º 1 da cláusula sétima, independentemente de ter sido aplicada ou não a multa;

2) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do aproveitamento do terreno por 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

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

3. A caducidade da concessão determina a reversão para o primeiro outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias de qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte do segundo outorgante, sem prejuízo da cobrança pelo primeiro outorgante das rendas em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. A presente concessão pode ser rescindida quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão ou da modificação do aproveitamento do terreno;

2) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula décima;

- 4) 第二次違反第十條款第3款的規定;
 - 5) 土地的使用偏離批給目的, 或該等目的從未實現;
 - 6) 當城市規劃變動後而無法開始或繼續對土地進行利用, 且出現第10/2013號法律第一百四十四條第二款所指的任一情況;
 - 7) 轉租賃。
2. 批給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。
3. 批給被解除後, 導致已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有, 乙方無權獲得任何賠償或補償, 但屬因城市規劃的變動而出現第10/2013號法律第一百四十四條第五款和第六款的情況除外。

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, 本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

- 4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula décima;
- 5) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- 6) Quando, no seguimento de alteração do planeamento urbanístico que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o aproveitamento do terreno, se verifique qualquer uma das situações referidas no n.º 2 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013;

7) Subarrendamento.

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

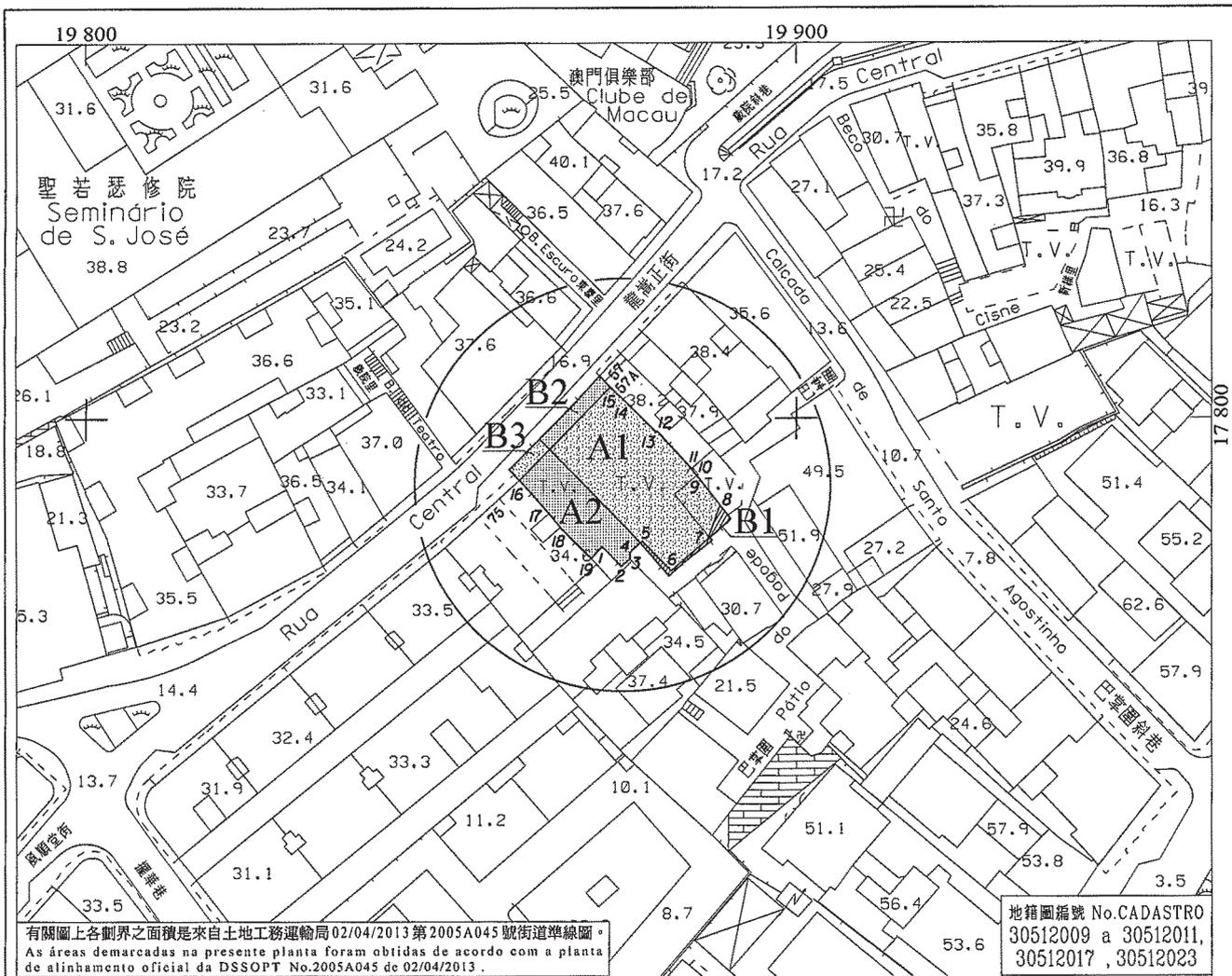
3. Rescindida a concessão, reverterem para o primeiro outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o segundo outorgante direito a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, decorrentes da alteração do planeamento urbanístico.

Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos de 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 10/2013, e demais legislação aplicável.



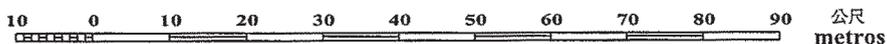
龍嵩正街59-67號
Rua Central n.ºs 59-67

	N.º	M (m)	P (m)
地塊 Parcela A1 = 298 m ²	1	19 872.6	17 781.8
	2	19 875.2	17 779.0
	3	19 876.5	17 780.1
地塊 Parcela A2 = 113 m ²	4	19 876.6	17 781.1
	5	19 878.3	17 782.6
	6	19 882.4	17 778.4
	7	19 887.6	17 782.9
	8	19 889.3	17 787.6
地塊 Parcela B1 = 12 m ²	9	19 886.0	17 791.9
	10	19 885.6	17 792.4
地塊 Parcela B2 = 25 m ²	11	19 885.2	17 792.9
	12	19 880.4	17 798.2
	13	19 880.2	17 798.1
	14	19 876.0	17 802.3
	15	19 873.8	17 804.5
地塊 Parcela B3 = 12 m ²	16	19 860.9	17 791.2
	17	19 865.0	17 786.5
	18	19 866.7	17 784.6
	19	19 871.0	17 780.1



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)

四至 Confrontações actuais :

- 地塊 Parcelas A1+A2:

- 東北 - 龍嵩正街 57-57A號 (n°10455) 及位於鄰近巴掌圍之土地，於物業登記局被推定沒有登記；
- NE - Rua Central n°s57-57A(n°10455) e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto ao Pátio do Pagode;
- 東南 - 巴掌圍 (B1地塊)，龍嵩正街 75號 (n°1785) 及巴掌圍；
- SE - Pátio do Pagode(parcela B1), Rua Central n°75(n°1785) e Pátio do Pagode;
- 西南 - 巴掌圍 (B1地塊) 及龍嵩正街 75號 (n°1785)；
- SW - Pátio do Pagode(parcela B1) e Rua Central n°75(n°1785)；
- 西北 - 龍嵩正街 (B2及 B3地塊)；
- NW - Rua Central(parcelas B2 e B3)；

- 地塊 Parcela B1:

- 東北 - A1地塊，巴掌圍及位於鄰近巴掌圍之土地，於物業登記局被推定沒有登記；
- NE - Parcela A1, Pátio do Pagode e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto ao Pátio do Pagode;
- 東南/西南 - 巴掌圍；
- SE/SW - Pátio do Pagode;
- 西北 - A1地塊；
- NW - Parcela A1;

- 地塊 Parcelas B2+B3:

- 東北 - 龍嵩正街 57-57A號 (n°10455)；
- NE - Rua Central n°s57-57A(n°10455)；
- 東南 - A1及 A2地塊；
- SE - Parcelas A1 e A2；
- 西南/西北 - 龍嵩正街。
- SW/NW - Rua Central.

- 備註: - "A1+B1+B2"地塊相應為標示編號 1269, 1320及 1554。(AF)
- OBS: As parcelas "A1+B1+B2" correspondem à totalidade das descrições n°s1269, 1320 e 1554.(AF)
- "A2+B3"地塊相應為標示編號 5806及 5807。(PPF)
- As parcelas "A2+B3" correspondem à totalidade das descrições n°s5806 e 5807.(PPF)
- B1, B2及 B3地塊，用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。
- As parcelas B1, B2 e B3 são terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupado e integrado no domínio público do Estado.



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