

## 第 102/2015 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、第四十四條及續後數條、第一百二十七條及第一百八十一條第二款的規定，作出本批示。

一、將兩幅無帶任何責任或負擔，面積為298平方米及36平方米，相當於將位於澳門半島十月初五日街，其上曾建有183號至187號樓宇，標示於物業登記局第2591號、第2592號及第2593號的房地產合併而成的土地的利用權，以有償及無償方式讓與國家。

二、將兩幅無帶任何責任或負擔，面積為177平方米及27平方米，相當於將位於澳門半島十月初五日街，其上曾建有189號及191號樓宇，標示於物業登記局第2559號及第2564號的房地產合併而成的土地的完全所有權，以有償及無償方式讓與國家。

三、為統一其法律制度，根據本批示組成部分的附件合同所載的規定及條件，以租賃制度批出上兩款所述兩幅面積分別為177平方米及298平方米的地塊，將其合併並組成一幅總面積475平方米的單一地段，用於興建一幢七層高，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

四、根據對該地點所訂定的新街道準線，將上兩款所述餘下面積36平方米及27平方米的地塊納入國家公產，作為公共街道。

五、本批示即時生效。

二零一五年九月二十五日

運輸工務司司長 羅立文

—————  
附件

(土地工務運輸局第1264.03號案卷及  
土地委員會第26/2015號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——城港發展（澳門）有限公司。

鑒於：

一、城港發展（澳門）有限公司，總辦事處設於澳門北京街173至177號地下P及Q，登記於商業及動產登記局C20冊第103

**Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 102/2015**

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, do artigo 127.º e do n.º 2 do artigo 181.º, todos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É cedido, onerosa e gratuitamente, ao Estado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o domínio útil de duas parcelas de terreno com a área de 298 m<sup>2</sup> e de 36 m<sup>2</sup>, que correspondem ao terreno resultante da anexação dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 2 591, 2 592 e 2 593, situados na península de Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontravam construídos os edifícios n.ºs 183 a 187.

2. É cedido, onerosa e gratuitamente, ao Estado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o direito de propriedade perfeita de duas parcelas de terreno com a área de 177 m<sup>2</sup> e de 27 m<sup>2</sup>, que correspondem ao terreno resultante da anexação dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 2 559 e 2 564, situados na península de Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontravam construídos os edifícios n.ºs 189 e 191.

3. Para efeitos de unificação do regime jurídico, são concedidas, por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, duas das parcelas referidas nos números anteriores, com a área de 177 m<sup>2</sup> e de 298 m<sup>2</sup>, para serem anexadas e constituírem um único lote com a área total de 475 m<sup>2</sup>, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

4. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as parcelas remanescentes identificadas nos números anteriores, com a área de 36 m<sup>2</sup> e de 27 m<sup>2</sup>, são integradas no domínio público do Estado, como via pública.

5. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

25 de Setembro de 2015.

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

—————  
ANEXO

**(Processo n.º 1 264.03 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 26/2015 da  
Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Desenvolvimento Predial Citiport (Macau) Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Companhia de Desenvolvimento Predial Citiport (Macau) Limitada», com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.º 173

頁背頁第7964 (SO) 號，根據以其名義作出的第4000G號及第196486G號登錄，該公司為一幅總面積334平方米，將位於澳門半島十月初五日街，其上曾建有183號至187號樓宇，標示於物業登記局B13冊第83頁背頁、第84頁背頁及第85頁背頁第2591號、第2592號及第2593號房地產合併而成的土地的利用權持有人。

二、上款所述土地的田底權以國家的名義登錄於第F36K冊第366頁第9183號。

三、根據以上述公司名義作出的第4000G號及第196486G號登錄，該公司還為一幅總面積254平方米，將位於澳門半島十月初五日街，其上曾建有189號及191號樓宇，標示於物業登記局B13冊第51頁背頁第2559號及第56頁背頁第2564號房地產合併而成的土地的完全所有權的持有人。

四、上述公司擬重新一併利用該等土地興建一幢7層高，屬分層所有權制度，作住宅和商業用途的樓宇，故於二零零九年十二月二十三日向土地工務運輸局遞交相關建築工程計劃，並分別於二零一零年六月二十四日及二零一一年一月十日遞交修改建築計劃。根據該局副局長於二零一一年三月二十一日所作的批示，最後遞交的修改建築計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零一五年三月三十日發出的第4124/1992號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B”及“B1”定界及標示，面積分別為298平方米、36平方米、177平方米及27平方米。

六、“A”及“A1”地塊相當於以長期租借制度批出的土地，而“B”及“B1”地塊則相當於屬完全所有權制度的土地。

七、由於該等土地的法律制度不同，根據《澳門特別行政區基本法》第七條及第10/2013號法律《土地法》第一百八十一條第二款的規定，當合併及共同利用時，須將其（制度）統一為租賃批給制度。

八、基此，申請公司於二零一零年九月三日表示自願將該等在上述地籍圖中以字母“A”及“A1”標示之地塊的利用權及以字母“B”及“B1”標示之地塊的所有權以有償及無償方式讓與國家，並同時請求以租賃制度將上述“A”及“B”地塊批予該公司。

根據對該地點所訂定的街道準線，將“A1”及“B1”地塊納入國家公產，作為公共街道。

a 177, r/c – P e Q, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 7 964 (SO) a fls. 103v do livro C20, é titular do domínio útil do terreno com a área global de 334 m<sup>2</sup>, resultante da anexação dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob os n.ºs 2 591, 2 592 e 2 593 a fls. 83v, 84v e 85v do livro B13, situados na península de Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontravam construídos os edifícios com os n.ºs 183 a 187, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 4 000G e 196 486G.

2. O domínio directo sobre o terreno referido no número anterior acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 9 183 a fls. 366 do livro F36K.

3. A referida sociedade é ainda titular, em regime de propriedade perfeita, do terreno com a área global de 254 m<sup>2</sup>, resultante da anexação dos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 2 559 a fls. 51v e 2 564 a fls. 56v do livro B13, situados na península de Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontravam construídos os edifícios com os n.ºs 189 e 191, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 4 000G e 196 486G.

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos aludidos terrenos com a construção de um edifício de 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a sobredita sociedade submeteu em 23 de Dezembro de 2009, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de obra de construção e em 24 de Junho de 2010 e 10 de Janeiro de 2011 submeteu projectos de alteração de arquitectura, tendo o último sido considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora desses Serviços, de 21 de Março de 2011.

5. Os referidos terrenos encontram-se demarcados e assinalados com as letras «A», «A1», «B» e «B1», respectivamente, com a área de 298 m<sup>2</sup>, de 36 m<sup>2</sup>, de 177 m<sup>2</sup> e de 27 m<sup>2</sup>, na planta n.º 4 124/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 30 de Março de 2015.

6. As parcelas «A» e «A1» correspondem ao terreno concedido por aforamento e as parcelas «B» e «B1» ao terreno em regime de propriedade perfeita.

7. Tratando-se de terrenos sujeitos a regimes jurídicos distintos a sua anexação para aproveitamento conjunto implica a unificação dos mesmos (regimes) segundo o regime de concessão por arrendamento, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 181.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras) e do artigo 7.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau.

8. Neste contexto, em 3 de Setembro de 2010, a requerente veio manifestar a vontade de ceder, onerosa e gratuitamente, ao Estado o domínio útil das parcelas identificadas na mencionada planta cadastral pelas letras «A» e «A1» e, bem assim, ceder, onerosa e gratuitamente, o direito de propriedade das parcelas «B» e «B1», e simultaneamente solicitou a concessão por arrendamento das ditas parcelas «A» e «B».

As parcelas «A1» e «B1» destinam-se a integrar o domínio público do Estado, como via pública, de acordo com o alinhamento definido para o local.

九、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。該擬本已獲申請公司於二零一五年四月二十二日遞交的聲明書明確表示同意。

十、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一五年五月二十一日舉行會議，同意批准有關申請。

十一、根據行政長官於二零一五年六月四日在運輸工務司司長的二零一五年五月二十八日意見書上所作的批示，已按照土地委員會意見書上的建議，批准統一上述土地法律制度的申請。

十二、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七月十六日遞交由鄭建東，男性，已婚，職業住所位於澳門北京街173至177號地下P及Q，以城港發展（澳門）有限公司的總經理身分代表該公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身份及權力已經第二公證署核實。

十三、承批公司已支付由本批示作為憑證的合同第八條款2)項(1)分項所規定的該期溢價金。

#### 第一條款——合同標的

1. 為統一兩幅位於澳門半島，其上曾建有十月初五日街第183號至191號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一五年三月三十日發出的第4124/1992號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B”及“B1”定界及標示，面積分別為298（貳佰玖拾捌）平方米、36（叁拾陸）平方米、177（壹佰柒拾柒）平方米及27（貳拾柒）平方米的土地的法律制度，本合同標的為：

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298（貳佰玖拾捌）平方米，價值為\$1,700,231.00（澳門幣壹佰柒拾萬零貳佰叁拾壹元整），在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示的地塊的利用權；該地塊為標示於物業登記局B13冊第83頁背頁至第85頁背頁第2591至第2593號，及以乙方名義登錄於第4000G號及第196486G號土地的組成部分，納入私產；

2) 甲方接納乙方以無償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積為36（叁拾陸）平方米，價值為\$36,000.00（澳門幣叁萬陸仟元整），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B13冊第83頁背頁至第85頁背頁第2591至第2593號，及以乙方名義登錄於第4000G號及第196486G號的土地的組成部分，納入公產，作為公共街道；

9. 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 22 de Abril de 2015.

10. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 21 de Maio de 2015, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

11. Por despacho do Chefe do Executivo, de 4 de Junho de 2015, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 28 de Maio de 2015, foi autorizado o pedido de unificação dos regimes jurídicos dos identificados terrenos, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

12. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 16 de Julho de 2015, assinada por Chiang Kin Tong, casado, com domicílio profissional em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c – P e Q, na qualidade de gerente-geral e em representação da «Companhia de Desenvolvimento Predial Citiport (Macau) Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

13. A concessionária pagou a prestação de prémio estipulada na subalínea (1) da alínea 2) da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Para efeitos de unificação do regime jurídico de dois terrenos, situados na península de Macau, onde se encontravam construídos os prédios com os n.ºs 183 a 191 da Rua de Cinco de Outubro, demarcados e assinalados com as letras «A», «A1», «B» e «B1», na planta n.º 4 124/1992, emitida em 30 de Março de 2015 pela DSCC, com as áreas respectivas de 298 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e oito metros quadrados), 36 m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados), 177 m<sup>2</sup> (cento e setenta e sete metros quadrados) e 27 m<sup>2</sup> (vinte e sete metros quadrados), 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 domínio útil de uma parcela de terreno com a área de 298 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e oito metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 1 700 231,00 (um milhão, setecentas mil, duzentas e trinta e uma patacas), demarcada e assinalada com a letra «A» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob os n.ºs 2 591 a 2 593, de fls. 83v a 85v, do livro B13 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 4 000G e 196 486G, a qual passa a integrar o domínio privado;

2) A cedência, gratuita, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil de uma parcela de terreno com a área de 36 m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 36 000,00 (trinta e seis mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «A1» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob os n.ºs 2 591 a 2 593, de fls. 83v a 85v, do livro B13, e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 4 000G e 196 486G, a qual passa a integrar o domínio público, como via pública;

3) 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177 (壹佰柒拾柒) 平方米，價值為\$2,019,738.00 (澳門幣貳佰零壹萬玖仟柒佰叁拾捌元整)，在上述地籍圖中以字母“B”定界及標示的地塊的所有權；該地塊為標示於物業登記局B13冊第51頁背頁第2559號及第56頁背頁第2564號，及以乙方名義登錄於第4000G號及第196486G號的土地的組成部分，納入私產；

4) 甲方接納乙方以無償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積為27 (貳拾柒) 平方米，價值為\$27,000.00 (澳門幣貳萬柒仟元整)，在上述地籍圖中以字母“B1”定界及標示的地塊的所有權；該地塊為標示於物業登記局B13冊第51頁背頁第2559號及第56頁背頁第2564號，及以乙方名義登錄於第4000G號及第196486G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3) 項所指，在上述地籍圖中以字母“A”及“B”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“A”及“B”定界及標示的地塊，將以租賃制度合併及共同利用，組成一幅面積475 (肆佰柒拾伍) 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. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高7 (柒) 層的樓宇，其用途分配如下：

1) 住宅：..... 建築面積2,437平方米；

2) 商業：..... 建築面積228平方米。

2. 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。

3. 乙方須遵守土地所在地區內生效的城市規劃的規定。

3) A cedência, onerosa, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade de uma parcela de terreno com a área de 177 m<sup>2</sup> (cento e setenta e sete metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 2 019 738,00 (dois milhões, dezanove mil, setecentas e trinta e oito patacas), demarcada e assinalada com a letra «B» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob os n.ºs 2 559 a fls. 51v e 2 564 a fls. 56v, do livro B13, e inscrito a favor do segundo outorgante sob n.ºs 4 000G e n.º 196 486G, a qual passa a integrar o domínio privado;

4) A cedência, gratuita, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade de uma parcela de terreno com a área de 27 m<sup>2</sup> (vinte e sete metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 27 000,00 (vinte e sete mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «B1» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob os n.ºs 2 559 a fls. 51v e 2 564 a fls. 56v, do livro B13, e inscrito a favor do segundo outorgante sob n.ºs 4 000G e 196 486G, a qual passa a integrar o domínio público, como via pública;

5) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento e com os valores idênticos, das parcelas de terreno identificadas nas alíneas 1) e 3), demarcadas e assinaladas com as letras «A» e «B» na referida planta.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A» e «B» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 475 m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

### Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos 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 7 (sete) pisos, afectados às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação: .... com a área bruta de construção de 2 437 m<sup>2</sup>;

2) Comércio: ..... com a área bruta de construção de 228 m<sup>2</sup>.

2. 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.

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

*第四條款——租金*

1. 乙方需每年繳付租金如下：

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\$3,800.00（澳門幣叁仟捌佰元整）；

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的新訂租金的即時實施。

*第五條款——利用期間*

1. 土地利用的總期間為36（叁拾陸）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及甲方審議該計劃的時間。

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. 為遵守上款所指期間的效力，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二零一五年三月三十日發出的第4124/1992號地籍圖中以字母

*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 do terreno concedido, no valor global de \$ 3 800,00 (três mil e oitocentas patacas);

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 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 a presente concessão, 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 no prazo global de 36 (trinta e seis) 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.

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 de 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 a apresentação do pedido de 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.

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 «A», «A1», «B» e

“A”、“A1”、“B”及“B1”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%（百分之零點一）的罰款，並以150（壹佰伍拾）日為限。

2. 基於不可歸責於乙方且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\$3,719,969.00（澳門幣叁佰柒拾壹萬玖仟玖佰陸拾玖元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$2,019,738.00（澳門幣貳佰零壹萬玖仟柒佰叁拾捌元整），透過讓與第一條款第1款3）項所述地塊，以實物繳付；

2) \$1,700,231.00（澳門幣壹佰柒拾萬零貳佰叁拾壹元整），以現金繳付，其方式如下：

(1) \$1,000,000.00（澳門幣壹佰萬元整），當乙方根據第10/2013號法律第一百二十五條的規定，接受本合同的條件時繳付；

(2) 餘款\$700,231.00（澳門幣柒拾萬零貳佰叁拾壹元整），連同年利率5%的利息，即本金連利息合共\$717,737.00（澳門幣柒拾壹萬柒仟柒佰叁拾柒元整），於作為本批給憑證的批示在《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\$3,800.00（澳門幣叁仟捌佰元整）。

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。

«B1», na planta n.º 4 124/1992, emitida em 30 de Março de 2015 pela DSCC, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

#### Cláusula sétima — Multas

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% (zero vírgula um por cento) do prémio por cada dia de atraso, até 150 (cento e cinquenta) dias.

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 \$ 3 719 969,00 (três milhões, setecentas e dezanove mil, novecentas e sessenta e nove patacas), da seguinte forma:

1) \$ 2 019 738,00 (dois milhões, dezanove mil, setecentas e trinta e oito patacas), em espécie, pela cedência da parcela de terreno identificada na alínea 3) do n.º 1 da cláusula primeira;

2) \$ 1 700 231,00 (um milhão e setecentas mil, duzentas e trinta e uma patacas), em numerário, pago pela seguinte forma:

(1) \$ 1 000 000,00 (um milhão de patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013;

(2) O remanescente, no valor de \$ 700 231,00 (setecentas mil, duzentas e trinta e uma patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, no montante de \$ 717 737,00 (setecentas e dezassete mil, setecentas e trinta e sete patacas), é pago 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

#### 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 \$ 3 800,00 (três mil e oitocentas 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. 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% (百分之五十)；

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% (百分之十)，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% (百分之一) 的罰款，而屬第二次違反者則解除批給。

4. 受移轉人須受本合同修改後的條件約束，尤其有關利用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——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訂定的溢價金的證明及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. 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% (cinquenta por cento) 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% (dez por cento) 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% (um por cento) do prémio na primeira infracção e de rescisão da concessão na segunda infracção.

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 — Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida após a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento da prestação do prémio já vencida, em conformidade com o estabelecido na cláusula 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 as obrigações estabelecidas na cláusula sexta estejam cumpridas e as multas, se as houver, estejam pagas.

#### 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) 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,且不影響甲方有權徵收所欠繳的到期溢價金、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) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務;
- 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) 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及第六款的情況除外。

#### 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。

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 dos prémios vencidos, 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 nas cláusulas sexta e oitava;
- 3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula décima;
- 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.

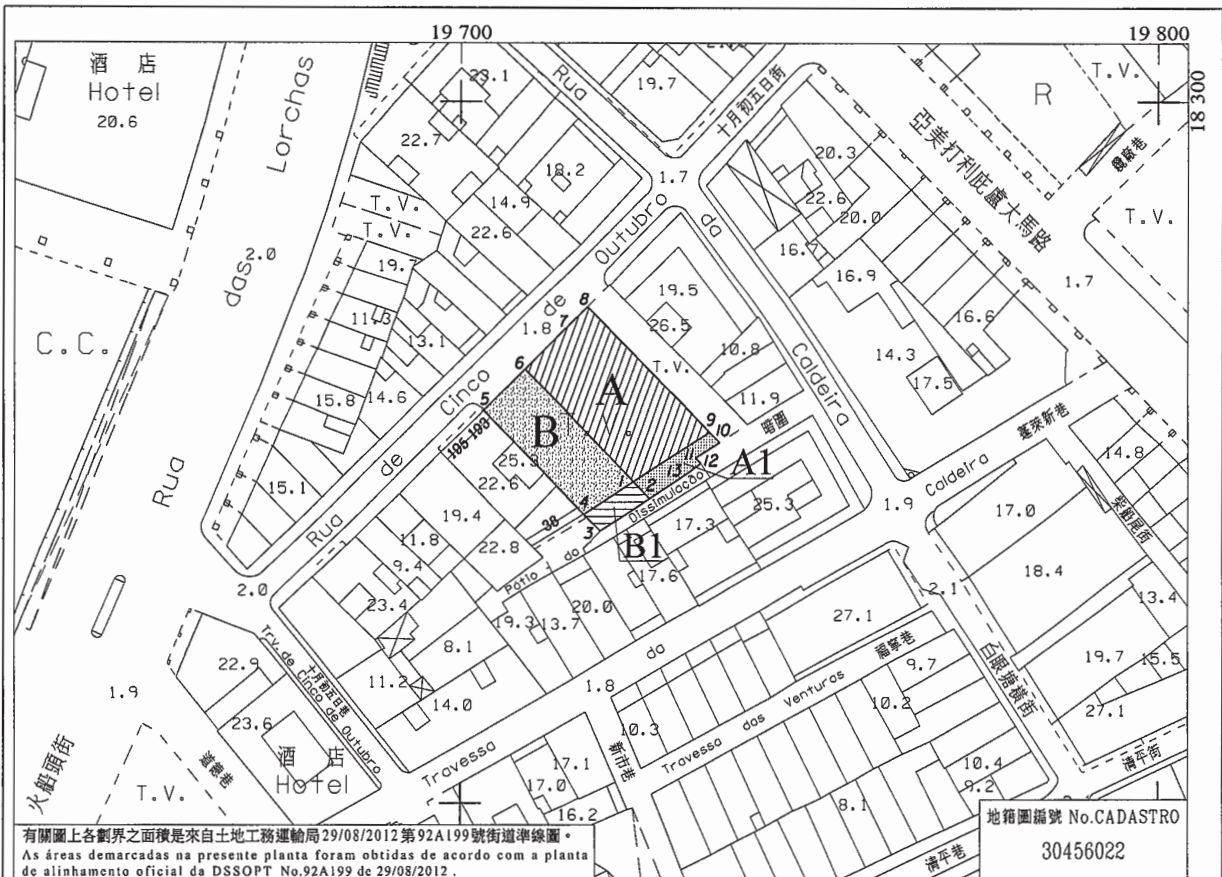
#### Cláusula décima quinta — Foro competente

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.





有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局29/08/2012第92A199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.92A199 de 29/08/2012.

地籍圖編號 No.CADASTRO  
30456022

十月初五日街183-191號  
Rua de Cinco de Outubro nºs 183-191

- 面積 " A " = 298 平方米  
Área m<sup>2</sup>
- 面積 " A1 " = 36 平方米  
Área m<sup>2</sup>
- 面積 " B " = 177 平方米  
Área m<sup>2</sup>
- 面積 " B1 " = 27 平方米  
Área m<sup>2</sup>

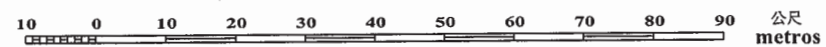
- 四至 Confrontações actuais :
- 地塊 Parcelas A+A1+B+B1:
- 東北 - 十月初五日街 181號 (nº2590) 及暗圍;
  - NE - Rua de Cinco de Outubro nº181 (nº2590) e Pátio da Dissimulação;
  - 東南 - 暗圍;
  - SE - Pátio da Dissimulação;
  - 西南 - 十月初五日街 193-195號及暗圍 38號 (nº2575) 及暗圍;
  - SW - Rua de Cinco de Outubro nºs193-195 e Pátio da Dissimulação nº38 (nº2575) e Pátio da Dissimulação;
  - 西北 - 十月初五日街。
  - NW - Rua de Cinco de Outubro.

Nº	M (m)	P (m)
1	19 724.9	18 246.0
2	19 727.2	18 243.7
3	19 720.1	18 239.2
4	19 717.7	18 241.6
5	19 703.3	18 255.9
6	19 709.3	18 261.8
7	19 715.2	18 267.7
8	19 718.3	18 270.7
9	19 735.8	18 252.9
10	19 737.3	18 251.5
11	19 733.8	18 249.3
12	19 734.6	18 248.5
13	19 732.7	18 247.2

備註: - "A+A1"地塊相應為標示編號 2591至 2593。(AF)  
OBS: As parcelas "A+A1" correspondem à totalidade das descrições n.ºs2591 a 2593.(AF)  
- "B+B1"地塊相應為標示編號 2559及 2564。(PPF)  
As parcelas "B+B1" correspondem à totalidade das descrições n.ºs2559 e 2564.(PPF)

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)

批示編號 102 / 運輸工務司 /2015 土地委員會意見書編號60/2015於21/05/2015 4124/1992於30/03/2015  
Despacho no. SOPT Parecer da C.T. no. de de

二零一五年九月二十九日於運輸工務司司長辦公室

辦公室副主任 Carlos Rangel Fernandes

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 29 de Setembro de 2015. — O Chefe do Gabinete, substituto, Carlos Rangel Fernandes.