

第 23/2016 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes e
Obras Públicas n.º 23/2016

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》第一百三十九條的規定，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 do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

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，面積226.05平方米，經重新量度後修正為235平方米，位於澳門半島河邊新街，其上建有44號至48號樓宇，標示於物業登記局第12686號、第12687號及第12688號的土地的批給，用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高八層，作二星級公寓及商業用途的樓宇。

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 de 226,05 m², rectificada por novas medições para 235 m², situado na península de Macau, na Rua do Almirante Sérgio, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 44 a 48, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 12 686, 12 687 e 12 688, para construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 pisos, destinado a uma pensão de 2 estrelas e comércio.

二、基於上述修改，根據對該地點所訂定的新街道準線，將兩幅無帶任何責任或負擔，將脫離上款所述土地，總面積40平方米的地塊納入公產，作為公共街道。批給土地的面積現改為195平方米。

2. No âmbito da referida revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, duas parcelas de terreno a desanexar do terreno identificado no número anterior, com a área total de 40 m², para integrar o domínio público, como via pública, passando o terreno concedido a ter a área de 195 m².

三、本批示即時生效。

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零一六年四月十二日

12 de Abril de 2016.

運輸工務司司長 羅立文

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

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第2615.02號案卷及
土地委員會第2/2015號案卷)(Processo n.º 2 615.02 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 2/2015 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——艾爾斯澳門有限公司。

A sociedade «Ellsworth Macau Limitada», como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、艾爾斯澳門有限公司，總部設於澳門宋玉生廣場335號至341號獲多利大廈20字樓R，登記於商業及動產登記局第40386 (SO) 號，根據以其名義在第225872G號作出的登錄，該公司為一幅以租賃制度批出，面積為226.05平方米，經重新量度後修正為235平方米，位於澳門半島河邊新街，其上建有44號至48號樓宇，標示於物業登記局B34冊第45頁第12686號、第45頁背頁第12687號及第46頁第12688號的土地的批給所衍生權利的持有人。

1. A sociedade «Ellsworth Macau Limitada», com sede em Macau, na Alameda do Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 335 a 341, Edifício «Hot Line», 20.º andar R, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 40 386 (SO), é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 226,05 m², rectificada por novas medições para 235 m², situado na península de Macau, na Rua do Almirante Sérgio, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 44 a 48, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob os n.ºs 12 686 a fls. 45, 12 687 a fls. 45v e 12 688 a fls. 46, todos do livro B34, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 225 872G.

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，樓高八層，其中一層為地庫，作二星級公寓及商業用途的樓

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade

字，因此於二零一三年十二月十八日向土地工務運輸局遞交一份修改建築計劃，並於二零一四年六月五日遞交一份新的修改建築計劃，兩份計劃皆被視為可予核准，但須遵守某些技術要件，而後者獲該局代局長於二零一四年七月二十九日所作的批示核准。

三、承批公司於二零一四年六月六日根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定，請求批准按照上述計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

四、經收集旅遊局的意見及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，並制訂修改批給的合同擬本。該擬本已獲承批公司於二零一五年一月二日遞交的聲明書表示同意。

五、合同標的土地的面積為235平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一四年七月二日發出的第4564/1993號地籍圖中分別以字母“A1”、“A2”、“B1”及“B2”界定及標示，其面積分別為129平方米、66平方米、27平方米及13平方米。

六、根據為該地點訂定的新街道準線，將在上述地籍圖中以字母“B1”及“B2”標示，面積分別為27平方米及13平方米，將脫離前款所指土地的地塊歸屬國家公產，作為公共街道。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一五年四月二十三日舉行會議，同意批准有關申請。

八、根據行政長官於二零一五年五月七日在運輸工務司司長的二零一五年四月二十九日意見書上作出批示，已按照土地委員會意見書上的建議，批准有關修改批給的申請。

九、已將以本批示作為憑證的合同的條件通知承批公司。該公司透過於二零一五年六月十七日遞交由Leung, Wai Shan Vanessa，女性，已婚，職業住所位於澳門宋玉生廣場335號至341號獲多利大廈20字樓R，以艾爾斯澳門有限公司行政管理機關成員的身份代表該公司簽署的聲明書明確表示接納有關條件。按照載於該聲明書上的確認，上述人士的身分和權力已經第二公證署核實。

十、就批給續期，承批公司已支付以本批示作為憑證的合同第八條款(1)項所訂定的溢價金及第十條款所訂定的特別稅捐。

horizontal, compreendendo 8 pisos, sendo 1 em cave, destinado a uma pensão de 2 estrelas e comércio, em 18 de Dezembro de 2013, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, um projecto de alteração de arquitectura e, em 5 de Junho de 2014, um novo projecto de alteração, tendo ambos sido considerados passíveis de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, o último dos quais por despacho da directora, substituta, de 29 de Julho de 2014.

3. Nestas circunstâncias, em 6 de Junho de 2014, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto, e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

4. Colhido o parecer da Direcção dos Serviços de Turismo e 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 foi aceite pela concessionária, mediante declaração apresentada em 2 de Janeiro de 2015.

5. O terreno objecto do contrato, com a área de 235 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2», respectivamente, com a área de 129 m², 66 m², 27 m² e 13 m², na planta n.º 4 564/1993, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 2 de Julho de 2014.

6. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as parcelas de terreno assinaladas com as letras «B1» e «B2» na referida planta, com a área de 27 m² e 13 m², a desanexar do terreno identificado no número anterior, reverterem para o domínio público do Estado, como via pública.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 23 de Abril de 2015, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. Por despacho do Chefe do Executivo, de 7 de Maio de 2015, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 29 de Abril de 2015, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

9. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 17 de Junho de 2015, assinada por Leung, Wai Shan Vanessa, casada, com domicílio profissional em Macau, na Alameda do Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 335 a 341, Edifício «Hot Line», 20.º andar R, na qualidade de administradora e em representação da sociedade «Ellsworth Macau Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. A concessionária pagou a prestação de prémio e a contribuição especial devida pela renovação do prazo de concessão, estipuladas, respectivamente, na alínea 1) da cláusula oitava e na cláusula décima do contrato titulado pelo presente despacho.

十一、由於合同標的土地在物業登記局有一以大豐銀行有限公司的名義作出的第161649C號、第180371C號及第192977C號抵押登記和第35293F號收益用途之指定登記，故該實體已根據法律規定，聲明批准取消面積分別為27平方米及13平方米，已在第4564/1993號地籍圖中定界及標示，將歸屬國家公產的“B1”及“B2”地塊的抵押。

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，登記面積為226.05（貳佰貳拾陸點零伍）平方米，經重新量度後修正為235（貳佰叁拾伍）平方米，位於澳門半島，其上建有河邊新街44號至48號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一四年七月二日發出的第4564/1993號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”及“B2”定界及標示，並標示在物業登記局B34冊第45頁第12686號、B34冊第45頁背頁第12687號及B34冊第46頁第12688號及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第225872G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，在上述地籍圖中以字母“B1”及“B2”定界及標示，總面積40（肆拾）平方米，價值為\$40,000.00（澳門幣肆萬元整），將脫離上項所指土地的地塊歸還甲方，以納入公產，作為公共街道。

2. 批出土地現時的面積為195（壹佰玖拾伍）平方米，在上述地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示，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. 租賃的有效期至二零二六年一月十一日。

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——土地的重新利用及用途

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

1) 二星級公寓：.....建築面積1,625平方米；

2) 商業：..... 建築面積75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。

11. Encontrando-se o terreno objecto do contrato onerado com hipotecas registadas na CRP com os n.ºs 161 649C, 180 371C e 192 977C e consignação de rendimentos registada com o n.º 35 293F a favor do «Banco Tai Fung, S.A.», esta entidade declarou, nos termos legais, autorizar o cancelamento desses ónus quanto às parcelas de terreno «B1» e «B2», com a área de 27 m² e 13 m², demarcadas e assinaladas na planta n.º 4 564/1993, que reverterem para o domínio público do Estado.

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 226,05 m² (duzentos e vinte e seis vírgula zero cinco metros quadrados), rectificada por novas medições para 235 m² (duzentos e trinta e cinco metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 44 a 48 da Rua do Almirante Sérgio, demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2» na planta n.º 4 564/1993, emitida pela DSCC, em 2 de Julho de 2014, descrito na CRP sob o n.º 12 686 a fls. 45 do livro B34, n.º 12 687 a fls. 45v do livro B34 e n.º 12 688 a fls. 46 do livro B34 e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito sob o n.º 225 872G a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «B1» e «B2» na mencionada planta cadastral, com a área total de 40 m² (quarenta metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 40 000,00 (quarenta mil patacas), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destina a integrar o domínio público, como via pública.

2. A concessão de terreno agora com 195 m² (cento e noventa e cinco metros quadrados) assinalado e demarcado com as letras «A1» e «A2» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido até 11 de Janeiro de 2026.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

Cláusula terceira — Reaproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 (oito) pisos, incluindo 1 (um) piso em cave, afectados às seguintes finalidades de utilização:

1) Pensão de duas estrelas: .. com a área bruta de construção de 1 625 m²;

2) Comércio: com a área bruta de construção de 75 m².

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

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) 在土地重新利用的期間，每平方米批出土地的租金為 \$16.00（澳門幣拾陸元整），總金額為 \$3,120.00（澳門幣叁仟壹佰貳拾元整）；

2) 在土地重新利用完成後，改為繳付：

(1) 二星級公寓：..建築面積每平方米 \$8.00（澳門幣捌元整）；

(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——重新利用的期間

1. 土地重新利用的總期間為 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、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 120（壹佰貳拾）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，遞交動工申請書。

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。

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 reaproveitamento do terreno, \$ 16,00 (dezas seis patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 3 120,00 (três mil, cento e vinte patacas);

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

(1) Pensão de duas estrelas: \$ 8,00 (oito 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 de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de reaproveitamento

1. O reaproveitamento 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 e para a emissão das respectivas licenças.

3. O segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 120 (cento e vinte) 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 da obra;

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

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二零一四年七月二日發出的第4564/1993號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”及“B2”定界及標示的土地，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

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為甲方認為充分的理由而批准中止或延長重新利用期間者，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\$8,659,107.00（澳門幣捌佰陸拾伍萬玖仟壹佰零柒元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$3,000,000.00（澳門幣叁佰萬元整），當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定，接受本合同的條件時繳付；

2) 餘款\$5,659,107.00（澳門幣伍佰陸拾伍萬玖仟壹佰零柒元整），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，即本金連利息合共\$1,504,292.00（澳門幣壹佰伍拾萬零肆仟貳佰玖拾貳元整）。第一期須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\$3,120.00（澳門幣叁仟壹佰貳拾元整）。

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——特別稅捐

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，須根據八月二日第219/93/M號訓令的規定，就標示於物業登記局第12686號至第12688號的土地由二零一六年一月十二日起續期10（拾）年，繳付特別稅捐，金額為\$30,350.00（澳門幣叁萬零叁佰伍拾元整）。

Cláusula sexta – Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2» na planta n.º 4 564/1993, emitida pela DSCC, em 2 de Julho de 2014, e remoção do mesmo 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% (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 reaproveitamento, 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 \$ 8 659 107,00 (oito milhões, seiscentas e cinquenta e nove mil, cento e sete patacas), da seguinte forma:

1) \$ 3 000 000,00 (três milhões 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 \$ 5 659 107,00 (cinco milhões, seiscentas e cinquenta e nove mil, cento e sete patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 504 292,00 (um milhão, quinhentas e quatro mil, duzentas e noventa e duas patacas), cada uma, vencendo a primeira 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 \$3 120,00 (três mil, cento e vinte 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 – Contribuição especial

O segundo outorgante paga uma contribuição especial devida pela renovação do prazo de concessão do terreno descrito sob os n.ºs 12 686 a 12 688 na CRP, por um período de 10 (dez) anos, a contar de 12 de Janeiro de 2016, no montante de \$ 30 350,00 (trinta mil, trezentas e cinquenta patacas), de acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

第十一條款——移轉

1. 倘土地未被完全重新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，且不影響第十五條款之規定。

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股股東公司資本超過 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的權力。

3. 在不影響上款的規定下，如乙方移轉其資本或其控股股東公司資本超過 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，尤其有關重新利用的期間及附加溢價金的支付方面。

5. 在未完成重新利用前，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從事業務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。

第十二條款——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支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支付第八條款訂定的溢價金的證明及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。

第十三條款——監督

在批出土地的重新利用期間，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。

Cláusula décima primeira — Transmissão

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

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 reaproveitamento e ao pagamento do prémio adicional.

5. Antes da conclusão do reaproveitamento, 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 segunda — 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 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, bem com após o cumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta e desde que as multas, se as houver, estejam pagas.

Cláusula décima terceira — Fiscalização

Durante o período de reaproveitamento 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.

第十四條款——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重新利用，且不論之前曾否被科處罰款；

2) 連續或間斷中止重新利用土地超過90（玖拾）日，但基於不可歸責於乙方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. 批給的失效導致已支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，且不影響甲方有權徵收所欠繳的到期溢價金、租金及倘有的罰款。

第十五條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

1) 未經同意而更改批給用途或更改土地的重新利用；

2) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務；

3) 違反第十一條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；

4) 第二次違反第十一條款第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重新利用，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，已支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。

Cláusula décima quarta – Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

1) Não conclusão do reaproveitamento, 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 reaproveitamento 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 quinta – 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 reaproveitamento 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 primeira;

4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula décima primeira;

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 reaproveitamento 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.

第十六條款——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。

第十七條款——適用法例

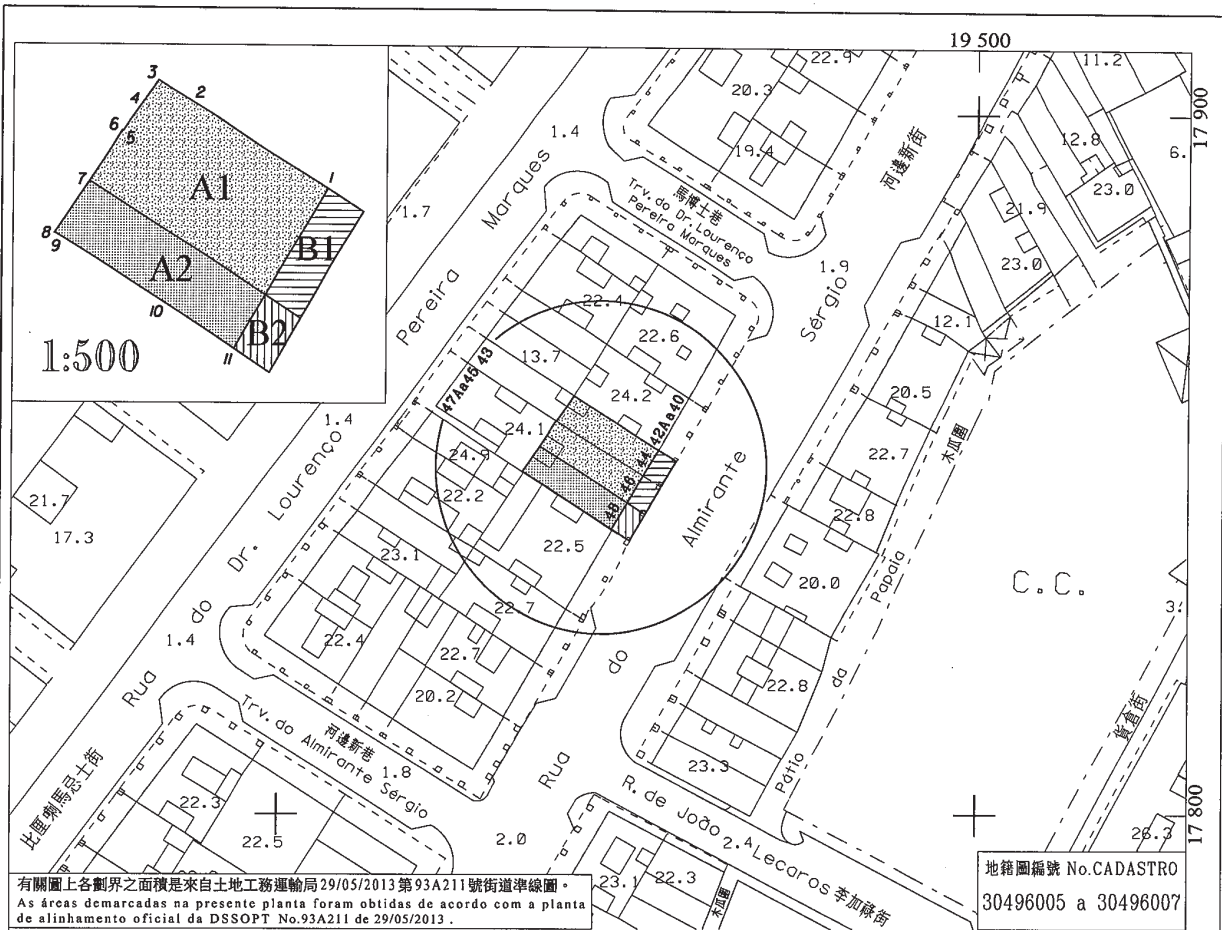
如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

Cláusula décima sexta — 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 sétima — 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29/05/2013第93A211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.93A211 de 29/05/2013.

地籍圖編號 No.CADASTRO
30496005 a 30496007

河邊新街44-48號
Rua do Almirante Sérgio n.ºs 44-48

- 面積 "A1" = 129 平方米
Área m²
- 面積 "A2" = 66 平方米
Área m²
- 面積 "B1" = 27 平方米
Área m²
- 面積 "B2" = 13 平方米
Área m²

N.º	M (m)	P (m)
1	19 454.6	17 852.2
2	19 444.8	17 858.5
3	19 442.5	17 859.9
4	19 441.5	17 858.4
5	19 440.0	17 856.3
6	19 439.9	17 856.3
7	19 437.6	17 852.7
8	19 435.1	17 848.9
9	19 435.2	17 848.9
10	19 442.8	17 844.1
11	19 447.9	17 840.8

四至 Confrontações actuais:

地塊 Parcelas A1+A2:

- 東北 - 河邊新街 40-42A號(n.º12685);
- NE - Rua do Almirante Sérgio n.ºs40-42A(n.º12685);
- 東南 - 河邊新街(B1及 B2地塊);
- SE - Rua do Almirante Sérgio(parcelas B1 e B2);
- 西南 - 位於鄰近河邊新街之土地(n.º12689);
- SW - Terreno junto à Rua do Almirante Sérgio(n.º12689);
- 西北 - 比厘喇馬忌士街 43號(n.º12703)及 45-47A號(n.º12704);
- NW - Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques n.º43(n.º12703) e n.ºs45-47A (n.º12704);

地塊 Parcelas B1+B2:

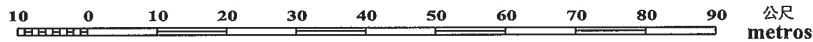
- 東北/東南/西南 - 河邊新街;
- NE/SE/SW - Rua do Almirante Sérgio;
- 西北 - A1及 A2地塊;
- NW - Parcelas A1 e A2.

備註: - "A1+B1"地塊相應為標示編號 12686及 12687 (AR).
OBS: - As parcelas "A1+B1" correspondem à totalidade das descrições n.ºs12686 e 12687 (AR).
- "A2+B2"地塊相應為標示編號 12688 (AR).
- As parcelas "A2+B2" correspondem à totalidade da descrição n.º12688 (AR).
- "B1+B2"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" 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

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 23/ 運輸工務司 /2016
Despacho no. STOP

土地委員會意見書編號41/2015於23/04/2015
Parecer da C.T. no. de

4564/1993於02/07/2014
de

二零一六年四月十二日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 張翠玲

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 12 de Abril de 2016. — A Chefe do Gabinete, Cheong Chui Ling.