

運輸工務司司長辦公室

第 41/2016 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》第八條第一款、第二十七條（一）項、第四十四條及續後數條、第五十五條第一款（三）項及第一百二十九條的規定，作出本批示。

一、將三幅無帶任何責任或負擔，面積50平方米、8平方米及3平方米，位於氹仔島，其上建有橋樑前地1號樓宇，標示於物業登記局第22526號的土地的利用權，以有償及無償方式讓與國家。

二、為統一土地的法律制度，根據本批示組成部分的附件合同所載的規定及條件，以租賃制度批出前款所述該幅面積為50平方米及三幅總面積20平方米的毗鄰地塊，將其合併並組成一幅總面積70平方米的單一地段，用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高四層，其中一層為地庫，作商業用途的樓宇。

三、根據對該地點所訂定的新街道準線，將第一款所述面積8平方米及3平方米的地塊分別納入國家私產，以及其公產作為公共街道。

四、本批示即時生效。

二零一六年九月十二日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第6476.01號案卷及
土地委員會第27/2016號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——力都有限公司。

鑒於：

一、力都有限公司，通訊處位於澳門友誼大馬路918號，世界貿易中心，14字樓，A及B，於英屬處女島依法設立及登記，根據以其名義作出的第126171G號登錄，其為一幅總面積61平方米，位於氹仔島，其上建有橋樑前地1號樓宇，標示於物業登記局B51K冊第60頁第22526號的土地的利用權持有者。

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes e
Obras Públicas n.º 41/2016

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 1 do artigo 8.º, da alínea 1) do artigo 27.º, do artigo 44.º e seguintes, da alínea 3) do n.º 1 do artigo 55.º e do artigo 129.º, todos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É cedido, parte de forma onerosa e parte de forma gratuita, ao Estado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o domínio útil de três parcelas de terreno com as áreas de 50 m², 8 m² e 3 m², descritas na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 526, situadas na ilha da Taipa, onde se encontra construído o edifício n.º 1 do Largo da Ponte.

2. 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, a parcela com a área de 50 m² referida no número anterior e três parcelas de terreno contíguas, com a área global de 20 m², para serem anexadas e constituírem um único lote com a área total de 70 m², para ser aproveitado com a construção de um edifício de 4 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade única, destinado a comércio.

3. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as parcelas com as áreas de 8 m² e 3 m² referidas no n.º 1 são integradas, respectivamente no domínio privado do Estado e no seu domínio público, como via pública.

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

12 de Setembro de 2016.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 476.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 27/2016 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Sniper Capital Limited, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Sniper Capital Limited» com endereço de correspondência em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 918, World Trade Centre, 14.º andar A e B, legalmente constituída e registada nas ilhas Virgens Britânicas, é titular do domínio útil do terreno com a área global de 61 m², situado na ilha da Taipa, onde se encontra construído o edifício com o n.º 1 do Largo da Ponte, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 22 526 a fls. 60 do livro B51k, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 126 171G.

二、該公司擬重新利用上述土地興建一幢屬單一所有權制度，樓高四層，其中一層為地庫，作商業用途的樓宇，因此於二零一五年六月四日向土地工務運輸局遞交相關建築修改計劃。根據該局城市建設廳代廳長於二零一五年九月十五日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、根據土地工務運輸局於二零一五年五月四日對該地點發出的規劃條件圖，當對上述土地進行重新利用時，須將兩幅地塊脫離上述土地，其中一幅面積8平方米，用作納入國家私產，而另一幅面積3平方米則納入公產，並將三幅面積12平方米、6平方米及2平方米，未在物業登記局標示，屬可處置的地塊與上述土地合併。

四、有關土地在地圖繪製暨地籍局於二零一五年五月二十七日發出的第6224/2004號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“A4”、“B1”及“B2”定界及標示，面積分別為50平方米、12平方米、6平方米、2平方米、8平方米及3平方米。

五、“A1”、“B1”及“B2”地塊屬於在物業登記局第22526號標示的房地產，而將批出的“A2”、“A3”及“A4”地塊屬可處置的土地。

六、基此，為統一利用標的土地之法律制度，申請公司於二零一五年十一月二十日表示自願將總面積61平方米的“A1”、“B1”及“B2”地塊的利用權，以有償及無償方式讓與國家，並同時請求以租賃制度將上述面積50平方米的“A1”地塊及總面積20平方米的“A2”、“A3”及“A4”毗鄰地塊批予該申請公司。

七、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二零一六年二月二十二日遞交的聲明書明確表示同意。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一六年四月六日舉行會議，同意批准有關申請。

九、根據行政長官於二零一六年六月八日在運輸工務司司長的二零一六年四月十四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、已將由本批示作為憑證的合同條件通知申請公司，該申請公司透過於二零一六年七月十五日遞交由Ashworth, Thomas William, 未婚，職業住所位於澳門友誼大馬路918號，世界貿易中心，14字樓，A及B，以力都有有限公司代表的身份簽署的聲明書，明確表示接納有關條件，根據載於該聲明書上的確認，其身份及權力已經私人公證員Hugo Ribeiro Couto核實。

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do aludido terreno com a construção de um edifício de 4 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade única, destinado a comércio, a sobredita sociedade submeteu em 4 de Junho de 2015, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de alteração de arquitectura, que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do chefe de Departamento de Urbanização, substituto, desses Serviços, de 15 de Setembro de 2015.

3. De acordo com a planta de condições urbanísticas emitida para o local, pela DSSOPT em 4 de Maio de 2015, a execução desse reaproveitamento implica a desanexação de duas parcelas do referido terreno, uma com a área de 8 m², destinada a integrar o domínio privado do Estado e a outra com a área de 3 m², a integrar no domínio público, bem como a anexação de três parcelas contíguas de terreno disponível, com as áreas de 12 m², 6 m² e 2 m², não descritas na CRP.

4. Os terrenos em causa encontram-se demarcados e assinalados com as letras «A1», «A2», «A3», «A4», «B1» e «B2», respectivamente, com a área de 50 m², de 12 m², de 6 m², de 2 m², de 8 m² e de 3 m², na planta n.º 6 224/2004, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 27 de Maio de 2015.

5. As parcelas «A1», «B1» e «B2» correspondem ao prédio descrito na CRP sob o n.º 22 526 e as parcelas «A2», «A3» e «A4» ao terreno disponível, a conceder.

6. Nestas circunstâncias, em ordem a unificar o regime jurídico do terreno objecto de aproveitamento, em 20 de Novembro de 2015, a requerente veio manifestar a vontade de ceder, onerosa e gratuitamente, ao Estado o domínio útil das aludidas parcelas «A1», «B1» e «B2», com a área global de 61 m² e, simultaneamente, solicitou a concessão por arrendamento da dita parcela «A1», com a área de 50 m², bem como das parcelas contíguas «A2», «A3» e «A4», com a área global de 20 m².

7. 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 Fevereiro de 2016.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 6 de Abril de 2016, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. Por despacho do Chefe do Executivo, de 8 de Junho de 2016, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 14 de Abril de 2016, foi autorizado o pedido de unificação do regime jurídico dos identificados terrenos, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

10. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 15 de Julho de 2016, assinada por Ashworth, Thomas William, solteiro, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 918, World Trade Centre, 14.º andar A e B, na qualidade de representante da sociedade «Sniper Capital Limited», qualidade e poderes verificados pelo notário privado Hugo Ribeiro Couto, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

十一、申請公司已支付由本批示作為憑證的合同第八條款1)項所規定的溢價金。

十二、標示於物業登記局第22526號之讓與標的土地設有大豐銀行股份有限公司名義登錄於該登記局第205962C號的抵押負擔。該實體已根據法律規定，聲明批准把面積8平方米的“B1”及面積3平方米的“B2”，將分別納入國家私產及公產的地塊的抵押註銷，並批准上述抵押負擔轉為設定在以租賃制度批出，面積50平方米的“A1”地塊所衍生的權利上。

第一條款——合同標的

1. 為統一位於氹仔島，其上建有橋樑前地1號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一五年五月二十七日發出的第6224/2004號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“A4”、“B1”及“B2”定界及標示，總面積為81（捌拾壹）平方米的六幅地塊的法律制度，本合同的標的為：

1) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅面積50（伍拾）平方米，價值為\$3,975,005.00（澳門幣叁佰玖拾柒萬伍仟零伍元整），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B51K冊第60頁第22526號及以乙方名義登錄於第126171G號的土地的組成部分，納入國家私產，並維持以債權銀行名義登錄於物業登記局第205962C號的意定抵押負擔；

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8（捌）平方米，價值為\$8,000.00（澳門幣捌仟元整），在上述地籍圖中以字母“B1”定界及標示的地塊的利用權；該地塊為標示於物業登記局B51K冊第60頁第22526號及以乙方名義登錄於第126171G號的土地的組成部分，納入國家私產；

3) 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3（叁）平方米，價值為\$3,000.00（澳門幣叁仟元整），在上述地籍圖中以字母“B2”定界及標示的地塊的利用權；該地塊為標示於物業登記局B51K冊第60頁第22526號及以乙方名義登錄於第126171G號的土地的組成部分，納入國家公產，作為公共街道；

4) 以租賃制度及同等價值將1)項所指，在上述地籍圖中以字母“A1”定界及標示的地塊批予乙方，而有關抵押負擔現設定在該租賃批給所衍生的權利上；

5) 以租賃制度批予乙方三幅面積分別為12（拾貳）平方米、6（陸）平方米及2（貳）平方米，毗鄰1)項所指地塊，未在物業登

11. A requerente pagou a prestação de prémio estipulada na alínea 1) da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

12. Encontrando-se o terreno objecto de cedência, descrito na CRP sob o n.º 22 526, onerado com hipoteca registada nesta Conservatória sob o n.º 205 962C, a favor do «Banco Tai Fung, S.A.», esta entidade declarou, nos termos legais, autorizar o cancelamento dessa hipoteca quanto às parcelas «B1», com a área de 8 m², e «B2», com a área de 3 m², a integrar, respectivamente, no domínio privado e no domínio público do Estado, bem como autorizar que o referido ónus hipotecário passe a incidir sobre o direito resultante da concessão por arrendamento da parcela «A1», com a área de 50 m².

Cláusula primeira – Objecto do contrato

1. Para efeitos da unificação do regime jurídico de seis parcelas de terreno com a área global de 81 m² (oitenta e um metros quadrados), situadas na ilha da Taipa, onde se encontra construído o prédio n.º 1 do Largo da Ponte, demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «A3», «A4», «B1» e «B2» na planta n.º 6 224/2004, emitida em 27 de Maio de 2015, pela DSCC, constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência, onerosa, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, do domínio útil da parcela de terreno com a área de 50 m² (cinquenta metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 3 975 005,00 (três milhões, noventa e setenta e cinco mil e cinco patacas), demarcada e assinalada com a letra «A1» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 22 526 a fls. 60 do livro B51K, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 126 171G, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado e mantém o ónus da hipoteca voluntária inscrita na CRP a favor do banco credor sob o n.º 205 962C;

2) A cedência, gratuita, 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 8 m² (oito metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 8 000,00 (oito mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «B1» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 22 526 a fls. 60 do livro B51K, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 126 171G, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado;

3) A cedência, gratuita, 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 3 m² (três metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 3 000,00 (três mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «B2» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 22 526 a fls. 60 do livro B51K, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 126 171G, a qual passa a integrar o domínio público do Estado, destinada a via pública;

4) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento e com o valor idêntico, da parcela de terreno, identificada na alínea 1), demarcada e assinalada com a letra «A1» na referida planta com o ónus hipotecário a incidir agora sob o direito resultante da concessão por arrendamento;

5) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento, de 3 (três) parcelas de terreno com as áreas de 12 m²

記局標示及於同一地籍圖中以字母“A2”、“A3”及“A4”定界及標示，總價值為\$3,180,004.00（澳門幣叁佰壹拾捌萬零肆元整）的地塊。

2. 上款所指在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”及“A4”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70（柒拾）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. 租賃的有效期限為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單一所有權制度，樓高4（肆）層，其中1（壹）層為地庫，建築面積為299（貳佰玖拾玖）平方米的商業用途樓宇。

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。

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\$15.00（澳門幣拾伍元整），總金額為\$1,050.00（澳門幣壹仟零伍拾元整）；

2) 在土地利用完成後，改為按商業用途的建築面積每平方米\$7.50（澳門幣柒元伍角）。

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。

(doze metros quadrados), 6 m² (seis metros quadrados) e 2 m² (dois metros quadrados), contíguas à parcela de terreno identificada na alínea 1), não descritas na CRP, respectivamente demarcadas e assinaladas com as letras «A2», «A3» e «A4», na mesma planta, às quais é atribuído o valor global de \$ 3 180 004,00 (três milhões, cento e oitenta mil e quatro patacas).

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «A3» e «A4» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 70 m² (setenta 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 única, compreendendo 4 (quatro) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado à finalidade de comércio, com a área bruta de construção de 299 m² (duzentos e noventa e nove metros quadrados).

2. A área referida no n.º 1 pode ser sujeita eventual rectificação, 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.

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de aproveitamento do terreno, \$ 15,00 (quinze patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 1 050,00 (mil e cinquenta patacas);

2) Após o aproveitamento do terreno, passa a pagar \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para comércio.

2. A renda pode ser actualizada 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 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. 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60（陸拾）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：

1) 騰空在地圖繪製暨地籍局於二零一五年五月二十七日發出的第6224/2004號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“A4”、“B1”及“B2”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；

2) 用鐵絲網或適當材料將上述地籍圖中以字母“B1”定界及標示的地塊圍起。

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\$7,155,009.00（澳門幣柒佰壹拾伍萬伍仟零玖元整）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. 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 de obras;

3) 60 (sessenta) 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:

1) A desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «A3», «A4», «B1» e «B2» na planta n.º 6 224/2004, emitida em 27 de Maio de 2015 pela DSCC, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

2) A execução da vedação da parcela de terreno demarcada e assinalada com a letra «B1» na referida planta, com rede de arame ou materiais adequados.

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 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 \$ 7 155 009,00 (sete milhões, cento e cinquenta e cinco mil e nove patacas), da seguinte forma:

1) \$ 3 000 000,00 (três milhões de patacas), em numerário, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013;

2) 餘款\$4,155,009.00 (澳門幣肆佰壹拾伍萬伍仟零玖元整)·連同利率5% (百分之五) 利息·分5 (伍) 期繳付·以半年為一期·每期金額相等·即本金連利息合共\$894,353.00 (澳門幣捌拾玖萬肆仟叁佰伍拾叁元整)·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\$1,050.00 (澳門幣壹仟零伍拾元整)。

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——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·且不影响第十四條款之規定。

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% (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。

2) O remanescente, no valor de \$ 4 155 009,00 (quatro milhões, cento e cinquenta e cinco mil e nove patacas), que vence juros à taxa anual de 5% (cinco por cento), é pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 894 353,00 (oitocentas e noventa e quatro mil, trezentas e cinquenta e três 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 10/2013, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 1 050,00 (mil e cinquenta 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% (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. 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) 連續或間斷中止利用土地超過90（玖拾）日，但有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. 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 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 o cumprimento das obrigações previstas na cláusula sexta, e desde que 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 ação 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 um prazo superior a 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) 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。

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.

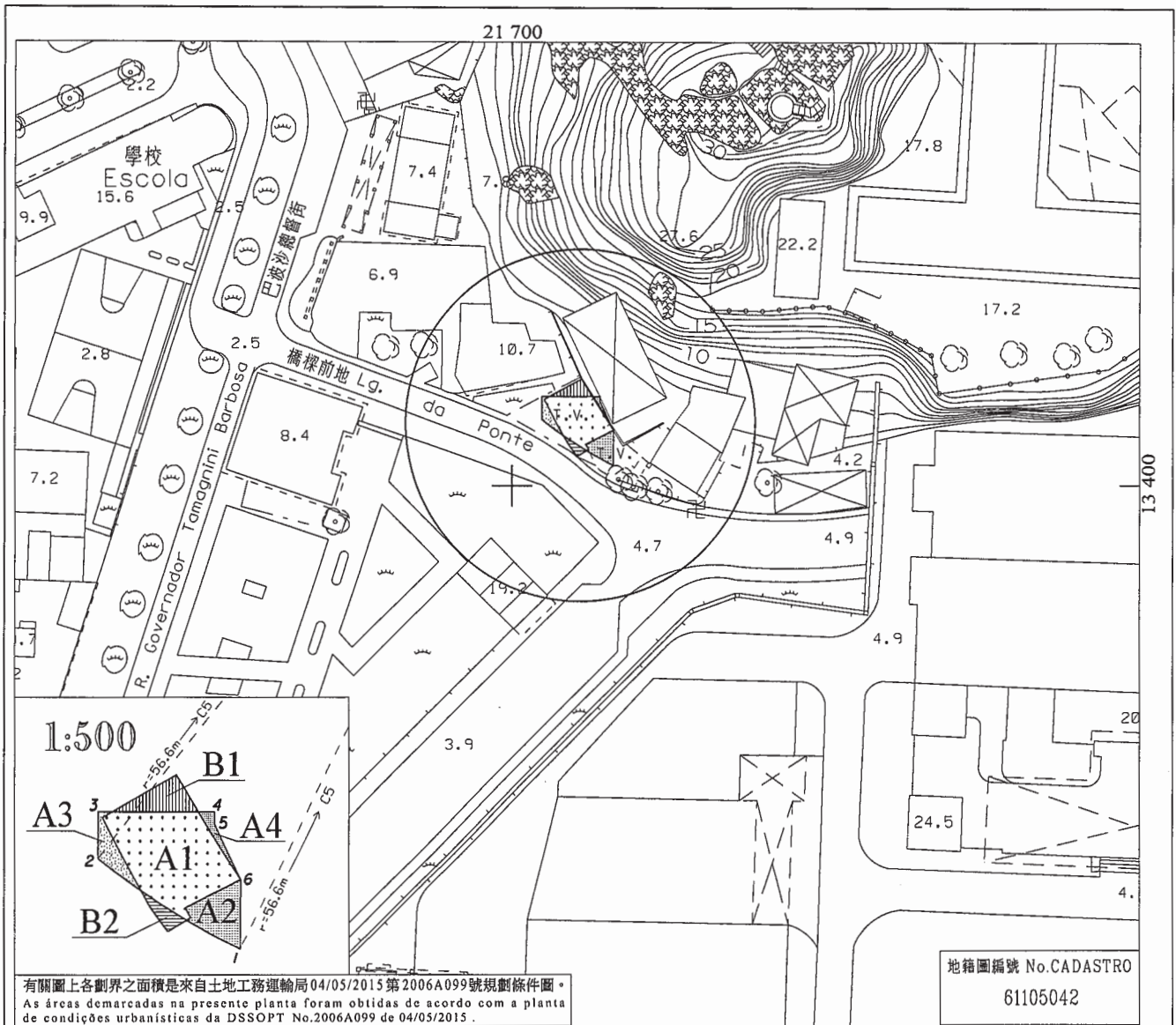
3. Rescindida a concessão, reverterem para o primeiro outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o segundo outorgante direito a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, 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04/05/2015第2006A099號規劃條件圖。
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de condições urbanísticas da DSSOPT No.2006A099 de 04/05/2015.

地籍圖編號 No.CADASTRO
61105042

橋樑前地1號 - 丞仔
Largo da Ponte nº1 - Taipa

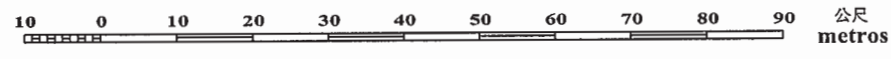
地塊	Parcela A1	=	50	m ²
地塊	Parcela A2	=	12	m ²
地塊	Parcela A3	=	6	m ²
地塊	Parcela A4	=	2	m ²
地塊	Parcela B1	=	8	m ²
地塊	Parcela B2	=	3	m ²

Nº	M (m)	P (m)
C5	21 740.1	13 453.7
1	21 715.2	13 402.9
2	21 704.5	13 409.7
3	21 704.5	13 413.1
4	21 713.3	13 413.1
5	21 713.3	13 412.2
6	21 715.2	13 408.1



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
A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
高程基準: 平均海平面
Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

批示編號 41/ 運輸工務司 /2016
Despacho no. STOP

土地委員會意見書編號 62/2016於06/04/2016
Parecer da C.T. no. de

6224/2004於27/05/2015
de

四至 Confrontações actuais :

- 地塊 Parcelas A1+A2+A3+A4:

- 北 - B1地塊及位於鄰近橋樑前地之土地，於物業登記局被推定沒有登記；
 N - Parcela B1 e terreno que se presume omissa na CRP, junto ao Largo da Ponte;
 南 - B2地塊及橋樑前地；
 S - Parcela B2 e Largo da Ponte;
 東/西 - 位於鄰近橋樑前地之土地，於物業登記局被推定沒有登記；
 E/W - Terreno que se presume omissa na CRP, junto ao Largo da Ponte;

- 地塊 Parcela B1:

- 南 - A1地塊；
 S - Parcela A1;
 東/西 - 位於鄰近橋樑前地之土地，於物業登記局被推定沒有登記；
 E/W - Terreno que se presume omissa na CRP, junto ao Largo da Ponte;

- 地塊 Parcela B2:

- 北 - A1地塊；
 N - Parcela A1;
 東/西 - 橋樑前地。
 E/W - Largo da Ponte.

- 備註: - "A1+B1+B2"地塊相應為標示編號 22526。(AF)
 OBS: As parcelas "A1+B1+B2" correspondem à totalidade da descrição nº22526.(AF)
 - "A2+A3+A4"地塊，於物業登記局被推定沒有登記，應向澳門特別行政區政府申請批給此部份土地。
 As parcelas "A2+A3+A4" são terreno que se presume omissa na CRP, deve ser solicitada à Administração a concessão das parcelas de terreno em causa.
 - "B1"地塊，應被騰空及歸入國有私產土地。
 A parcela "B1" é terreno que deve ser desocupado e integrado no domínio privado do Estado.
 - "B2"地塊用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。
 A parcela "B2" é 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