

第 35/2017 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及根據第10/2013號法律《土地法》第一百二十九條及第一百三十九條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改三幅以租賃方式批出，總面積3,876平方米，位於澳門半島，鄰近高美士街，新口岸填海區第六街區，稱為“c”、“d”及“e”地段的土地批給，以合併並興建一幢屬分層所有權制度，樓高21層，其中3層為地庫，作住宅、商業及停車場用途的樓宇。

二、基於上述修改，根據為該地點所訂定的新街道準線，把四幅總面積491平方米，將脫離上款所指的地段，無帶任何責任或負擔納入國家公產，作為公共街道。

三、本批示即時生效。

二零一七年六月一日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第2812.01號案卷及
土地委員會第10/2017號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——澳門旅遊娛樂股份有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於一九九四年十二月二十一日第五十一期《澳門政府公報》第二組的第148/SATOP/94號批示、第149/SATOP/94號批示及第150/SATOP/94號批示作為憑證，及根據以澳門旅遊娛樂股份有限公司的名義作出的第4517號、第4518號及第4519號登錄，以租賃方式批予該公司三幅面積均為1,292平方米，位於澳門半島，鄰近高美士街，新口岸填海區第六街區，稱為“c”、“d”及“e”地段，分別標示於物業登記局B64K冊第50頁第22618號、第51頁第22619號及第52頁第22620號的土地。該公司的總辦事處設於葡京路2至4號，葡京酒店9樓，登記於商業及動產登記局第354(SO)號。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 35/2017

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 129.º e do artigo 139.º, ambos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, de três lotes com a área global de 3 876 m², situados na península de Macau, junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes, no quarteirão 6 da Zona de Aterros do Porto Exterior, designados por lotes «c» «d» e «e», para aneação e construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 21 pisos, sendo 3 pisos em cave, destinado a habitação, comércio e estacionamento.

2. No âmbito da mencionada revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, revertem, livre de quaisquer ónus ou encargos, 4 parcelas a desanexar dos lotes identificados no número anterior, com a área total de 491 m² para integrar o domínio público do Estado, como via pública.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

1 de Junho de 2017.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 812.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 10/2017 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

«Sociedade de Turismo de Diversões de Macau, SA», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelos Despachos n.º 148/SATOP/94, n.º 149/SATOP/94 e n.º 150/SATOP/94, publicados no *Boletim Oficial de Macau* n.º 51, II Série, de 21 de Dezembro de 1994, foi titulada a favor da Sociedade de Turismo de Diversões de Macau, SA, com sede em Macau, na Avenida de Lisboa, n.ºs 2 a 4, Edifício do Hotel Lisboa, 9.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 354 (SO), a concessão, por arrendamento, de três lotes do terreno com área de 1 292 m², cada, situados na península de Macau, junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes, no quarteirão 6 da Zona de Aterros do Porto Exterior, adiante designada por ZAPE, designados por lotes «c» «d» e «e», descritos na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, respectivamente, sob os n.ºs 22 618, 22 619 e 22 620 a fls. 50, 51 e 52 do livro B64K, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 4 517, 4 518 e 4 519.

二、承批公司擬合併上述三幅地段，以一併利用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高21層，其中3層為地庫，作住宅、商業及停車場用途的樓宇，故透過其受權人“中國星創新發展有限公司”，總辦事處設於澳門廈門街59號5樓，登記於商業及動產登記局第38796 (SO) 號，分別於二零一六年七月二十日及二零一六年十月七日，向土地工務運輸局遞交了一份建築工程計劃草案及修改建築計劃草案。根據該局副局長於二零一六年十一月二十五日作出的批示，該草案被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、承批公司的受權人於二零一七年一月二十日，請求根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定，批准按照向土地工務運輸局遞交的計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

四、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報並制定修改批給的合同擬本。該擬本已獲承批公司的受權人於二零一七年四月五日遞交的聲明書明確表示同意。

五、合同標的土地的面積為3,876平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一七年二月十五日發出的第755/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1a”、“B1b”、“B2”、“B3”、“C1”、“C2”、“D1”、“D2”、“D3”、“D4”、“E1”及“E2”定界及標示。

六、根據為該地點訂定的新街道準線，將數幅總面積491平方米，於上述地籍圖中以字母“B1a”及“B1b”標示並將脫離“c”地段的地塊、字母“B2”標示並將脫離“d”地段的地塊以及字母“B3”標示並將脫離“e”地段的地塊歸還以納入國家公產，作為公共街道，同時，並以租賃制方式批出數幅總面積491平方米，於同一地籍圖中以字母“D1”、“D2”、“D3”及“D4”定界及標示，但沒有標示於物業登記局的地塊。

七、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一七年四月十三日舉行會議，同意批准有關申請。

八、根據行政長官於二零一七年五月十八日在運輸工務司司長的二零一七年五月十一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，批准修改批給的申請。

九、已將由本批示作為憑證的修改批給合同條件通知承批公司的受權人，該受權人透過於二零一七年五月二十六日遞交，由陳明英，職業住所位於澳門友誼大馬路1023號，南方大廈1樓Q，以“中國星創新發展有限公司”（承批公司的受權人）的行政

2. Pretendendo proceder à anexação dos três referidos lotes, para aproveitamento conjunto com a construção de um edifício de 21 pisos, sendo 3 em cave, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e estacionamento, a concessionária, através da sua procuradora, Companhia de Desenvolvimento China Star Creative, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Xiamen, n.º 59, 5.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 38 796 (SO), submeteu, em 20 de Julho de 2016 e 7 de Outubro de 2016, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o anteprojecto de obra de construção e o anteprojecto de alteração de construção que, por despacho do subdirector da DSSOPT, de 25 de Novembro de 2016, foram considerados passíveis de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

3. Em 20 de Janeiro de 2017, a procuradora da concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013.

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão que mereceu a concordância da procuradora da concessionária, expressa em declaração apresentada em 5 de Abril de 2017.

5. O terreno objecto do contrato, com a área de 3 876 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «B1a», «B1b», «B2», «B3», «C1», «C2», «D1», «D2», «D3», «D4», «E1» e «E2» na planta n.º 755/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 15 de Fevereiro de 2017.

6. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, revertem para o domínio público do Estado, como via pública, as parcelas de terreno assinaladas na referida planta cadastral com as letras «B1a» e «B1b», a desanexar do lote «c», a parcela «B2», a desanexar do lote «d» e a parcela «B3», a desanexar do lote «e», com a área total de 491 m², e são ora concedidas por arrendamento as parcelas demarcadas e assinaladas com as letras «D1», «D2», «D3» e «D4» na mesma planta, com a área total de 491 m², não descritas na CRP.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 13 de Abril de 2017, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. Por despacho do Chefe do Executivo de 18 de Maio de 2017, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 11 de Maio de 2017, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

9. As condições do contrato de revisão de concessão titulado pelo presente despacho foram notificadas à procuradora da concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 26 de Maio de 2017, assinada por Chen, Ming Yin Tiffany, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 1023, Edifício Nam Fong, 1.º andar Q, na qualidade de administradora e em representa-

管理機關成員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，上述人士的身分和權力已經私人公證員Diamantino de Oliveira Ferreira核實。

第一條款——合同標的

為合併三幅以租賃制度批出，位於澳門半島高美士街，新口岸填海區第6街區，稱為“c”、“d”及“e”地段，由第148/SATOP/94號、第149/SATOP/94號及第150/SATOP/94號批出作為批給憑證的土地及更改利用，本合同標的為：

1) 修改一幅以租賃制度批出，面積1,292（壹仟貳佰玖拾貳）平方米，位於新口岸填海區第6街區，稱為“c”地段，標示於物業登記局B64K冊第50頁第22618號，及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於F21K冊第4517號，並在地圖繪製暨地籍局2017年2月15日發出的第755/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1a”及“B1b”定界及標示，面積分別為770（柒佰柒拾）平方米、261（貳佰陸拾壹）平方米、115（壹佰壹拾伍）平方米及146（壹佰肆拾陸）平方米的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，歸還兩幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B1a”及“B1b”定界及標示，價值分別為\$115,000.00（澳門幣拾壹萬伍仟元整）及\$146,000.00（澳門幣拾肆萬陸仟元整），將脫離上項所述的土地的地塊，以納入國家公產，作為公共街道；

3) 修改一幅以租賃制度批出，面積1,292（壹仟貳佰玖拾貳）平方米，位於澳門新口岸填海區第6街區，稱為“d”地段，標示於物業登記局B64K冊第51頁第22619號，及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於F21K冊第4518號，在地圖繪製暨地籍局於2017年2月15日發出的第755/1989號地籍圖中以字母“B2”、“C1”及“C2”定界及標示，面積分別為115（壹佰壹拾伍）平方米、924（玖佰貳拾肆）平方米及253（貳佰伍拾叁）平方米的土地的批給；

4) 根據新街道準線的規定，歸還一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B2”定界及標示，價值為\$115,000.00（澳門幣拾壹萬伍仟元整），將脫離上項所述的土地的地塊，以納入國家公產，作為公共街道；

5) 修改一幅以租賃制度批出，面積1,292（壹仟貳佰玖拾貳）平方米，位於新口岸填海區第6街區，稱為“e”地段，標示於物業登記局B64K冊第52頁第22620號及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於F21K冊第4519號，在地圖繪製暨地籍局於2017年2月15日發出的第755/1989號地籍圖中以字母“B3”、“E1”

ção da «Companhia de Desenvolvimento China Star Creative Limitada», e esta como procuradora da concessionária, qualidade e poderes verificados pelo notário privado Diamantino de Oliveira Ferreira, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Para efeitos de anexação e modificação do aproveitamento, de três lotes de terreno sitos na Rua de Luís Gonzaga Gomes, designados por lotes «c», «d» e «e» do quarteirão 6 da ZAPE, cujas concessões por arrendamento são tituladas pelos Despacho n.º 148/SATOP/94, Despacho n.º 149/SATOP/94 e Despacho n.º 150/SATOP/94, constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno designado por lote «c» do quarteirão 6 da ZAPE, com a área de 1 292 m² (mil duzentos e noventa e dois metros quadrados), descrito na CRP sob o n.º 22 618 a fls. 50 do livro B64K e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 4517 do livro F21K, que se encontra demarcado e assinalado pelas letras «A1», «A2», «B1a» e «B1b», com as áreas de 770 m² (setecentos e setenta metros quadrados), 261 m² (duzentos e sessenta e um metros quadrados), 115 m² (cento e quinze metros quadrados) e 146 m² (cento e quarenta e seis metros quadrados) respectivamente, na planta n.º 755/1989, emitida pela DSCC, em 15 de Fevereiro de 2017;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, livres de quaisquer ónus ou encargos, das parcelas de terreno, que se destinam a integrar o domínio público do Estado, como via pública, demarcadas e assinaladas pelas letras «B1a» e «B1b» na planta acima mencionada, a desanexar do terreno mencionado na alínea anterior, com os valores atribuídos de \$ 115 000,00 (cento e quinze mil patacas) e \$ 146 000,00 (cento e quarenta e seis mil patacas) respectivamente;

3) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno designado por lote «d» do quarteirão 6 da ZAPE, com a área de 1 292 m² (mil duzentos e noventa e dois metros quadrados), descrito na CRP sob o n.º 22 619 a fls. 51 do livro B64K e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 4 518 do livro F21K, que se encontra demarcado e assinalado pelas letras «B2», «C1» e «C2», com as áreas de 115 m² (cento e quinze metros quadrados), 924 m² (novecentos e vinte e quatro metros quadrados) e 253 m² (duzentos e cinquenta e três metros quadrados) respectivamente, na planta n.º 755/1989, emitida pela DSCC, em 15 de Fevereiro de 2017;

4) A reversão, por força dos novos alinhamentos, livres de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno, que se destina a integrar o domínio público do Estado, como via pública, demarcada e assinalada pela letra «B2» na referida planta cadastral, a desanexar do terreno mencionado na alínea anterior, com o valor atribuído de \$ 115 000,00 (cento e quinze mil patacas);

5) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno designado por lote «e» do quarteirão 6 da ZAPE, com a área de 1 292 m² (mil duzentos e noventa e dois metros quadrados), descrito na CRP sob o n.º 22 620 a fls. 52 do livro B64K e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 4519 do livro F21K, que se encontra demarcado e assinalado pelas letras «B3», «E1» e «E2», com as áreas de 115 m² (cento e quinze metros quadrados), 806 m²

及“E2”定界及標示，面積分別115（壹佰壹拾伍）平方米、806（捌佰零陸）平方米及371（叁佰柒拾壹）平方米的土地的批給；

6) 根據新街道準線的規定，歸還一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B3”定界及標示，價值為\$115,000.00（澳門幣拾壹萬伍仟元整），將脫離上項所述的土地的地塊，以納入國家公產，作為公共街道；

7) 根據新街道準線的規定，以租賃制度及免除公開競投方式，將4（肆）幅面積分別為245（貳佰肆拾伍）平方米、204（貳佰零肆）平方米、24（貳拾肆）平方米及18（拾捌）平方米，位於澳門高美士街，在上述的地籍圖中分別以字母“D1”、“D2”、“D3”及“D4”標示，推定為未有在物業登記局登記的地塊批予乙方；

8) 以租賃制度合併及共同利用由地圖繪製暨地籍局於2017年2月15日發出的第755/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“C1”、“C2”、“D1”、“D2”、“D3”、“D4”、“E1”及“E2”定界及標示的地塊，組成一幅總面積3,876（叁仟捌佰柒拾陸）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. 租賃的有效期至二零一九年十二月二十日。
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21（貳拾壹）層，由兩座塔樓座落於一幢5（伍）層高，其中3（叁）層為地庫的裙樓上所組成的樓宇，其用途以及建築面積分配如下：

- 1) 住宅：.....建築面積31,458平方米；
- 2) 商業：.....建築面積4,527平方米；
- 3) 停車場：..... 建築面積11,406平方米；
- 4) 共用綠化帶：..... 面積1,889平方米。

2. 在地圖繪製暨地籍局於2017年2月15日發出的第755/1989號地籍圖中以字母“A2”、“C2”、“D1”、“D3”、“D4”及“E2”標示，面積分別為261（貳佰陸拾壹）平方米、253（貳佰伍拾叁）平方米、245（貳佰肆拾伍）平方米、24（貳拾肆）平方米、18（拾捌）平方米及371（叁佰柒拾壹）平方米的地塊設置公

（oitocentos e seis metros quadrados) e 371 m² (setecentos e setenta e um metros quadrados) respectivamente, na planta n.º 755/1989, emitida pela DSCC, em 15 de Fevereiro de 2017;

6) A reversão, por força dos novos alinhamentos, livres de quaisquer ónus ou encargos da parcela de terreno, que se destina a integrar o domínio público do Estado, como via pública, demarcada e assinalada pela letra «B3» na referida planta, a desanexar do terreno mencionado na alínea anterior, com o valor atribuído de \$ 115 000,00 (cento e quinze mil patacas);

7) A concessão, devido aos novos alinhamentos, a favor da segunda outorgante, em regime de arrendamento e com dispensa de concurso público, de 4 (quatro) parcelas de terreno, situadas na Rua de Luís Gonzaga Gomes, com as áreas de 245 m² (duzentos e quarenta e cinco metro quadrados), 204 m² (duzentos e quatro metros quadrados), 24 m² (vinte e quatro metros quadrados) e 18 m² (dezoito metros quadrados), assinaladas pelas letras «D1», «D2», «D3» e «D4» respectivamente, na referida planta cadastral, que se presumem omissas na CRP;

8) As parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «C1», «C2», «D1», «D2», «D3», «D4», «E1» e «E2», na planta n.º 755/1989, emitida pela DSCC, em 15 de Fevereiro de 2017, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, passando a constituir um único lote, com a área global de 3 876 m² (três mil, oitocentos e setenta e seis 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 prazo de arrendamento é válido até 20 de Dezembro de 2019.
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 com 21 (vinte e um) pisos, constituído por duas torres, assentes num pódio com 5 (cinco) pisos, dos quais 3 (três) em cave, em regime de propriedade horizontal, afectado às seguintes finalidades de utilização e áreas brutas de construção:

- 1) Habitação: ..com a área bruta de construção de 31 458 m²;
- 2) Comércio:com a área bruta de construção de 4 527 m²;
- 3) Estacionamento: com a área bruta de construção de 11 406 m²;
- 4) Área ajardinada comum: com 1 889 m².

2. Sobre as parcelas de terreno assinaladas com as letras «A2», «C2», «D1», «D3», «D4» e «E2» na planta n.º 755/1989, emitida em 15 de Fevereiro de 2017 pela DSCC, com as áreas, respectivamente, de 261 m² (duzentos e sessenta e um metros quadrados), 253 m² (duzentos e cinquenta e três metros quadrados), 245 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados), 24 m² (vinte e quatro metros quadrados), 18 m² (dezoito metros quadrados) e 371 m² (trezentos e setenta e um metros

共地役，地面層供行人及貨物自由通行，而地面以下至1.5米深的範圍用作設置供水、電和通訊的基礎設施，不能設置任何限制，亦不得作任何形式的臨時或永久佔用。

3. 乙方與繼後的土地批給衍生權利的持有人，以及以任何名義取得樓宇獨立單位的承租人或擁有人，必須遵守及承認按照上款設定的責任，將相關空間留空。

4. 第1款所述面積可在申請工程檢驗時作修改，以便發出使用准照。

5. 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\$30.00（澳門幣叁拾元整），總金額為\$116,280.00（澳門幣拾壹萬陸仟貳佰捌拾元整）；

2) 在土地利用完成後，改為繳付：

- (1) 住宅：建築面積每平方米\$10.00（澳門幣拾元整）；
- (2) 商業：建築面積每平方米\$15.00（澳門幣拾伍元整）；
- (3) 停車場：建築面積每平方米\$10.00（澳門幣拾元整）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本修改批給憑證的批示在《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. 土地利用的期間直至2019年12月20日。

2. 乙方應遵守以下期間：

1) 由作為本修改批給憑證的批示公佈之日起計180（壹佰捌拾）日內，編製和遞交所有的專業計劃；

2) 由通知所有的專業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) 完成工程的期間為工程准照所載者。

quadrados) é constituída servidão pública na superfície do solo destinada ao livre-trânsito de pessoas e bens, e no subsolo até à profundidade de 1,5 metros destinada à instalação de infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telecomunicações, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva.

3. A segunda outorgante e os subsequentes titulares dos direitos resultantes da concessão, bem como os arrendatários ou possuidores, a qualquer título, das fracções autónomas do edifício ficam obrigados respeitar e reconhecer os ónus constituídos nos termos do número anterior, mantendo livre os respectivos espaços.

4. As áreas referidas no n.º 1 podem ser sujeitas a eventuais rectificações no momento do pedido de vistoria de obra, para efeito de emissão da licença de utilização.

5. A segunda outorgante é obrigada a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno se situa.

Cláusula quarta — Renda

1. A segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de aproveitamento do terreno \$ 30,00 (trinta patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 116 280,00 (cento e dezasseis mil, duzentas e oitenta patacas);

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

- (1) Habitação: \$ 10,00 (dez patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;
- (2) Comércio: \$ 15,00 (quinze patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;
- (3) Estacionamento: \$ 10,00 (dez 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 revisão da 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 até 20 de Dezembro de 2019.

2. A segunda outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do despacho que titula a presente revisão de concessão, para a elaboração e apresentação de todos os projectos de especialidade;

2) 60 (sessenta) dias, a contar da data de notificação de aprovação de todos os projectos de especialidade, para apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

3) O prazo estabelecido na licença de obras para a conclusão das mesmas.

3. 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。

4. 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。

5. 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) 騰空由地圖繪製暨地籍局於2017年02月15日發出的第755/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1a”、“B1b”、“B2”、“B3”、“C1”、“C2”、“D1”、“D2”、“D3”、“D4”、“E1”、“E2”及“F”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；

2) 根據乙方編制及由甲方核准的計劃，乙方負責在上述地籍圖中以字母“B1b”及“F”定界及標示的地塊設計及建造有關工程，包括公共道路的基礎設施、公共行人道以及排水網；

3) 對上款所述的建築工程，乙方保證優質施工和使用質量良好的材料，並負責維修及更正該等工程由臨時接收之日起計兩年內所出現的一切瑕疵；

4) 甲方保留透過預先通知的權力，可選擇取代乙方作為直接執行部分或全部組成第2項所述的特別負擔的工程，而相關費用的支付繼續由乙方負擔。

第七條款——罰款

基於乙方不遵守第五條款所訂的任一期間，每逾期一日，處以相當於分別透過第148/SATOP/94號、第149/SATOP/94號及第150/SATOP/94號批示對新口岸填海區第6街區“c”、“d”及“e”地段訂定之價值總和\$136,169,526.00（澳門幣壹億叁仟陸佰壹拾陸萬玖仟伍佰貳拾陸元整）的0.1%（百分之零點壹）的罰款，並以180（壹佰捌拾）日為限，如超出該期限，但最多不超過90（玖拾）日，以該費用的兩倍計算。

第八條款——土地上的剩餘物料

1. 未得甲方事先書面批准，乙方不得從土地上移走任何來自挖掘地庫、地基及平整土地的物料，例如泥、石、碎石和砂。

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

4. A requerimento da segunda outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização da primeira outorgante, por motivo não imputável à segunda outorgante e que a primeira outorgante considere justificativo.

5. 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 pela segunda outorgante:

1) A desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «B1a», «B1b», «B2», «B3», «C1», «C2», «D1», «D2», «D3», «D4», «E1», «E2» e «F», na planta n.º 755/1989, emitida pela DSCC, em 15 de Fevereiro de 2017, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

2) A concepção e execução, de acordo com o projecto a elaborar pela segunda outorgante e a aprovar pela primeira outorgante, das obras nas parcelas demarcadas e assinaladas na referida planta cadastral com as letras «B1b» e «F», incluindo as infra-estruturas de via pública, de passeio público e da rede de drenagem;

3) A segunda outorgante garante a boa execução e a qualidade dos materiais a aplicar nas obras de construção referidas no número anterior, durante o período de dois anos, contados da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que se venham a manifestar durante aquele período;

4) A primeira outorgante reserva-se o direito de, mediante aviso prévio, optar por se substituir à segunda outorgante na execução directa de parte ou da totalidade das obras que constituem o encargo especial a que se refere a alínea 2), continuando a ser encargo da segunda outorgante o pagamento dos respectivos custos.

Cláusula sétima — Multa

Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quinta, a segunda outorgante fica sujeita a multa no montante correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do valor global de \$ 136 169 526,00 (cento e trinta e seis milhões, cento e sessenta e nove mil, quinhentas e vinte e seis patacas) resultante da soma dos valores atribuídos a cada um dos três lotes «c», «d» e «e», do quarteirão 6 da ZAPE, pelos respectivos despachos de concessão n.ºs 148/SATOP/94, 149/SATOP/94 e 150/SATOP/94, por cada dia de atraso, até 180 (cento e oitenta) dias; para além desse período, mas até ao máximo de 90 (noventa) dias, ao dobro daquela importância.

Cláusula oitava — Materiais Sobrantes do Terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida de remover do terreno, sem prévia autorização escrita da primeira outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as caves, fundações e de nivelamento do terreno.

2. 不能用於土地以及無任何其他用途的物料，僅甲方批准後方可移走。

3. 經甲方批准移走的物料，應存放於甲方指定的地點。

4. 乙方違反本條款的規定，須受下列罰則處分，且不妨礙其須繳付由土地工務運輸局的鑑定人員按實際移走物料所訂定的賠償：

(1) 首次違反：澳門幣\$20,000.00元至\$50,000.00元；

(2) 第二次違反：澳門幣\$50,001.00元至\$100,000.00元；

(3) 第三次違反：澳門幣\$100,001.00元至\$200,000.00元；

(4) 違反四次或以上，甲方有權解除合同。

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\$116,280.00（澳門幣拾壹萬陸仟貳佰捌拾元整）。

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%（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，處以相當於透過第148/SATOP/94號、第149/SATOP/94號及第

2. Só devem ser removidos os materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento após autorização dada pela primeira outorgante.

3. Os materiais removidos com autorização da primeira outorgante são sempre depositados em local indicado por esta.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes em função dos materiais efectivamente removidos, a segunda outorgante fica sujeita às seguintes sanções:

1) Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00 patacas;

2) Na 2.ª infracção: \$ 50 001,00 a \$ 100 000,00 patacas;

3) Na 3.ª infracção: \$ 100 001,00 a \$ 200 000,00 patacas;

4) A partir da 4.ª infracção a primeira outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 10/2013, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 116 280,00 (cento e dezasseis mil, duzentas e oitenta patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pela primeira 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 à segunda outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquela, 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 da primeira 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 da segunda 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 da segunda outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, esta 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

150/SATOP/94號批示分別對新口岸填海區“c”、“d”及“e”地段訂定之價值總和\$136,169,526.00（澳門幣壹億叁仟陸佰壹拾陸萬玖仟伍佰貳拾陸元整）的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。

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

使用准照僅在當繳清倘有的罰款後以及已履行第六條款訂定的義務，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180（壹佰捌拾）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；

por cento) do valor global de \$ 136 169 526,00 (cento e trinta e seis milhões, cento e sessenta e nove mil, quinhentas e vinte e seis patacas) resultante da soma dos valores atribuídos a cada um dos três lotes «c», «d» e «e», da ZAPE, pelos respectivos despachos de concessão n.ºs 148/SATOP/94, 149/SATOP/94 e 150/SATOP/94, 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, a segunda 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 quando as multas, se as houver, estejam pagas, bem como cumpridas as obrigações estabelecidas na cláusula sexta.

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 180 (cento e oitenta) 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 prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável à segunda outorgante e que a primeira 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 a primeira outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias de qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte da segunda outorgante, sem prejuízo da cobrança pela primeira 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) 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) 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，導致以任何方式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。

- 2) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta;
- 3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula décima;
- 4) Segunda infração 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*.

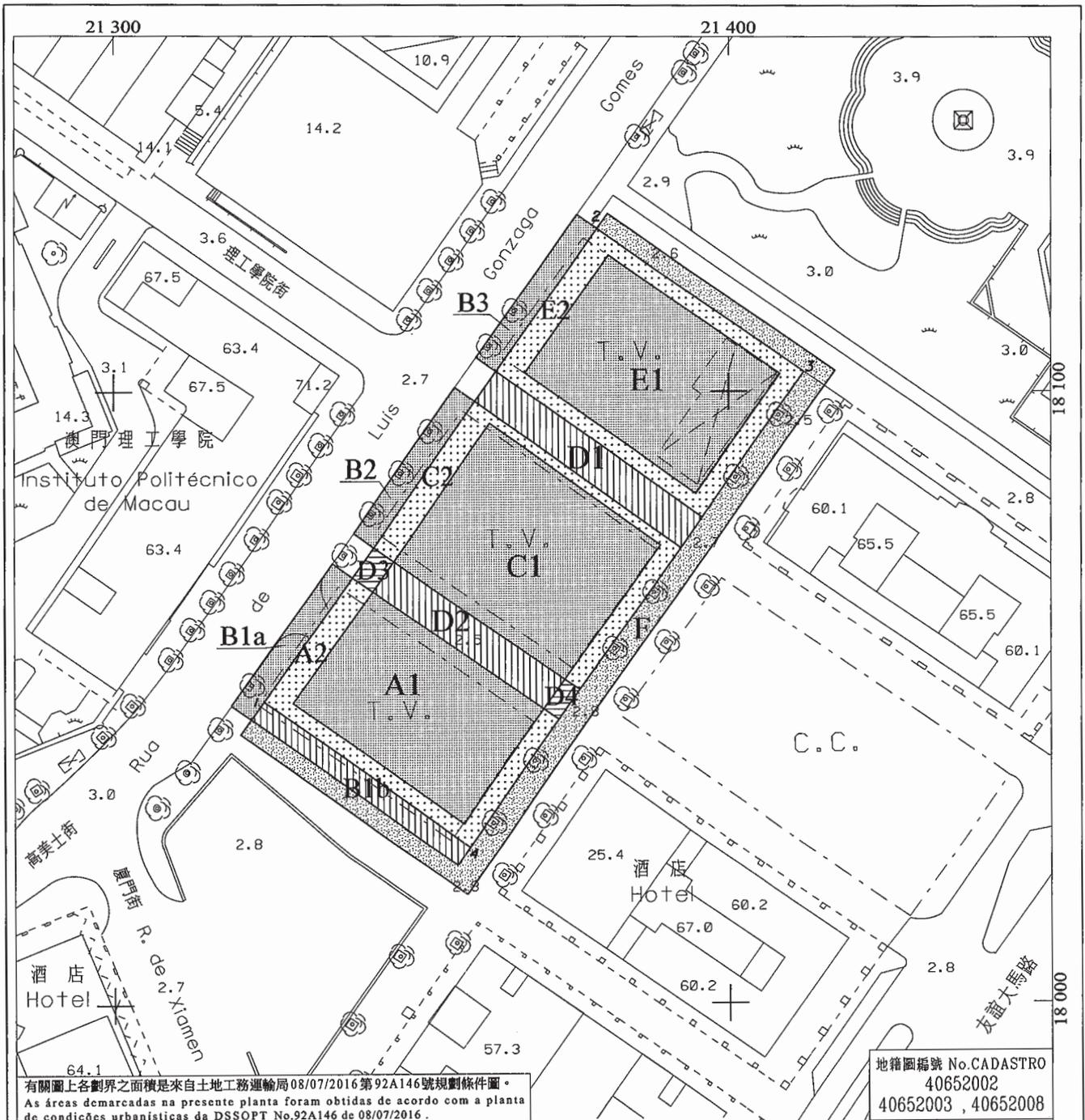
3. Rescindida a concessão, reverterem para a primeira outorgante todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo a segunda outorgante direito a ser indemnizada ou compensada, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, decorrentes da alteração 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08/07/2016第92A146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.92A146 de 08/07/2016.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 40652002
 40652003, 40652008

位於鄰近高美士街之土地 新口岸填海區 - 6街區, C, D及E地段
 Terreno junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes
 Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE) - Quarteirão 6, Lotes C, D e E

 **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 35 / 運輸工務司 /2017
 Despacho no. STOP

土地委員會意見書編號 35/2017 於 13/04/2017
 Parecer da C.T. no. de

755/1989 於 15/02/2017
 de

地塊	Parcela	=		m ²	N°	M (m)	P (m)
地塊	Parcela A1	=	770	m ²	1	21 324.3	18 049.5
地塊	Parcela A2	=	261	m ²	2	21 378.6	18 126.8
地塊	Parcela B1a	=	115	m ²	3	21 412.2	18 103.2
地塊	Parcela B1b	=	146	m ²	4	21 357.8	18 025.9
地塊	Parcela B2	=	115	m ²			
地塊	Parcela B3	=	115	m ²			
地塊	Parcela C1	=	924	m ²			
地塊	Parcela C2	=	253	m ²	地塊	Parcela D4	= 18 m ²
地塊	Parcela D1	=	245	m ²	地塊	Parcela E1	= 806 m ²
地塊	Parcela D2	=	204	m ²	地塊	Parcela E2	= 371 m ²
地塊	Parcela D3	=	24	m ²	地塊	Parcela F	= 665 m ²

四至 Confrontações actuais :

- 地塊 Parcelas A1+A2+C1+C2+D1+D2+D3+D4+E1+E2:

東北/東南 - F地塊;
 NE/SE - Parcela F;
 西南 - B1b地塊;
 SW - Parcela B1b;
 西北 - B1a, B2及 B3地塊及高美士街;
 NW - Parcelas B1a, B2 e B3 e Rua de Luís Gonzaga Gomes;

- 地塊 Parcelas B1a+B1b:

東北 - A2地塊及高美士街;
 NE - Parcela A2 e Rua de Luís Gonzaga Gomes;
 東南 - A2及 F地塊;
 SE - Parcelas A2 e F;
 西南 - F地塊及高美士街;
 SW - Parcela F e Rua de Luís Gonzaga Gomes;
 西北 - 高美士街;
 NW - Rua de Luís Gonzaga Gomes;

- 地塊 Parcela B2:

東北/西南/西北 - 高美士街;
 NE/SW/NW - Rua de Luís Gonzaga Gomes;
 東南 - C2地塊;
 SE - Parcela C2;

- 地塊 Parcela B3:

東北/西南/西北 - 高美士街;
 NE/SW/NW - Rua de Luís Gonzaga Gomes;
 東南 - E2地塊。
 SE - Parcela E2.



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

- 備註: - "A1+A2+B1a+B1b"地塊相應為標示編號 22618。(AR)
 OBS: As parcelas "A1+A2+B1a+B1b" correspondem à totalidade da descrição n.º22618. (AR)
- "B2+C1+C2"地塊相應為標示編號 22619。(AR)
 As parcelas "B2+C1+C2" correspondem à totalidade da descrição n.º22619.(AR)
- "B3+E1+E2"地塊相應為標示編號 22620。(AR)
 As parcelas "B3+E1+E2" correspondem à totalidade da descrição n.º22620.(AR)
- "D1+D2+D3+D4+F"地塊，於物業登記局被推定為沒有登記的土地。
 As parcelas "D1+D2+D3+D4+F" são terreno que se presume omisso na CRP.
- "A2+C2+D1+D3+D4+E2"地塊，地面層須退縮形成柱廊，柱廊下的地面設為公共地役，將作為公共行人道，柱廊範圍內的行人路面以下 1.5米深的空間預留作公用服務基礎建設之用。
 As parcelas "A2+C2+D1+D3+D4+E2" são área destinada a recuo obrigatório ao nível do r/c formando a arcada e constituída servidão pública de passeio público. O espaço com uma profundidade de 1,5m abaixo do pavimento da zona de passeio sob a arcada será reservado para a instalação de infra-estruturas de equipamentos de utilização colectiva.
- "B1a+B1b+B2+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 "B1a+B1b+B2+B3" são terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupado e integrado no domínio público do Estado.
- "B1b+F"地塊，為承批人須負責公共行人道及基礎設施工程之特別負擔範圍。
 As parcelas "B1b+F" representam a área imputada ao concessionário como encargos especiais, para execução das obras de passeio público e infra-estruturas.
- "D1+D2+D3+D4"地塊，應向澳門特別行政區政府申請批給此土地。
 As parcelas "D1+D2+D3+D4" são terreno que deve ser solicitado à Administração a concessão da parcela do terreno em causa.



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

屬本圖附件二 755/1989 於 15/02/2017
 Anexo 2 à Planta de

二零一七年六月一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, 1 de Junho de 2017. — A Chefe do Gabinete, *Cheong Chui Ling*.