

第 15/2019 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》第二十七條（一）項、第四十四條及續後數條、第一百二十七條及第一百八十一條第二款的規定，作出本批示。

一、為統一其法律制度，以有償方式將一幅無帶任何責任或負擔，面積為55平方米的地塊的利用權以及一幅面積為5平方米的地塊的完全所有權讓與國家，該等地塊形成一幅總面積為60平方米，位於澳門半島，其上曾建有渡船街60C號樓宇，標示於物業登記局B35冊第3頁第12989號的土地。

二、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，以租賃制度批出上款所述總面積為60平方米的土地，以興建一幢七層高，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

三、本批示即時生效。

二零一九年六月五日

運輸工務司司長 羅立文

附件

**(土地工務運輸局第2836.01號案卷及
土地委員會第1/2019號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——美寶建築置業有限公司。

鑒於：

一、美寶建築置業有限公司，總址設於澳門雅廉訪大馬路67A號地下，登記於商業及動產登記局第42482 (SO) 號，根據以其名義在第298278G號作出的登錄，該公司為一幅以長期租借制度批出，面積55平方米的地塊的利用權及另一幅面積5平方米的地塊的所有權持有人。該等地塊形成一幅總面積為60平方米，位於澳門半島，其上曾建有渡船街60C號都市樓宇，標示於物業登記局B35冊第3頁第12989號的土地。

二、上述地塊在地圖繪製暨地籍局於二零一八年十一月八日發出的第7326/2015號地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示。

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 15/2019**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos da alínea 1) do artigo 27.º, do artigo 44.º e seguintes, do artigo 127.º e do n.º 2 do artigo 181.º, todos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. Para efeitos de unificação do seu regime jurídico, é cedido onerosamente ao Estado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o domínio útil de uma parcela de terreno com a área de 55 m², bem como o direito de propriedade perfeita de uma parcela de terreno com a área de 5 m², as quais formam o terreno com a área global de 60 m², situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio com o n.º 60C da Rua da Barca, descrito na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 12 989 a fls. 3 do livro B35.

2. É concedido, por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno referido no número anterior, com a área global de 60 m², para ser aproveitado com a construção de um edifício de 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

5 de Junho de 2019.

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

ANEXO

**(Processo n.º 2 836.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 1/2019
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Mei Pou Construção e Fomento Predial, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade Mei Pou Construção e Fomento Predial, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 67A, r/c, registada na Conservatória dos Registos Comerciais e de Bens Móveis sob o n.º 42 482 (SO), é titular do domínio útil de uma parcela de terreno concedida por aforamento, com a área de 55 m², bem como do direito de propriedade de outra parcela com 5 m², as quais formam o terreno com a área global de 60 m², situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio urbano n.º 60C da Rua da Barca, descrito na CRP sob o n.º 12 989 a fls. 3 do livro B35, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 298 278G.

2. As referidas parcelas de terreno estão demarcadas e assinaladas com as letras «A1» e «A2» na planta cadastral n.º 7 326/2015, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC, em 8 de Novembro de 2018.

三、“A1”地塊的田底權以國家的名義登錄於F4冊第100頁背頁第2508號。

四、申請人擬重新利用該等地塊興建一幢樓高7層，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零一七年五月五日向土地工務運輸局遞交了一份工程計劃。根據該局城市建設廳廳長於二零一八年三月十五日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、以字母“A1”標示，面積55平方米的地塊相當於以長期租借制度批出的土地，而以字母“A2”標示，面積5平方米的地塊相當於屬完全所有權制度的土地。

六、由於有關土地的法律制度不同，根據第10/2013號法律《土地法》第一百八十一條第二款及《澳門特別行政區基本法》第七條的規定，須以租賃批給制度統一其法律制度。

七、基於此，申請人於二零一八年十一月十三日表示願意以有償方式將一幅面積為55平方米的地塊的利用權以及一幅總面積為5平方米的地塊的完全所有權讓與國家，同時要求以租賃制度批給該等地塊以共同重新利用。

八、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報，並制訂合同擬本。申請人透過於二零一九年一月三日遞交的聲明書，明確表示同意該擬本。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一九年一月三十一日舉行會議，同意批准有關申請。

十、根據行政長官於二零一九年二月二十日在運輸工務司司長的二零一九年二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，批准統一上述土地法律制度的申請。

十一、已將以本批示作為憑證的合同條件通知申請人。該申請人透過於二零一九年三月八日遞交由丁夏善，男性，成年人，未婚和彭玉娟，女性，已婚，職業住所均位於澳門雅廉訪大馬路67A號地下，以美寶建築置業有限公司的行政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。按照載於該聲明書上的確認，其身分和權力已經第一公證署核實。

十二、申請人已繳付以本批示作為憑證的合同第八條款2)項所規定的該期溢價金。

3. O domínio directo sobre a parcela de terreno «A1» acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 2 508 a fls. 100v do livro F4.

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento dessas parcelas de terreno com a construção de um edifício de 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a requerente submeteu em 5 de Maio de 2017, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT o projecto de obra de construção que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do chefe do Departamento de Urbanização da DSSOPT, de 15 de Março de 2018.

5. A parcela identificada pela letra «A1», com a área de 55 m², corresponde ao terreno concedido por aforamento, e a parcela identificada pela letra «A2», com a área de 5 m², corresponde ao terreno no regime de propriedade perfeita.

6. Tratando-se de um terreno sujeito a regimes jurídicos distintos, importa proceder à sua unificação segundo o regime de concessão por arrendamento, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 181.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras) e do artigo 7.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau.

7. Nestas circunstâncias, em 13 de Novembro de 2018, a requerente veio manifestar a vontade de ceder onerosamente ao Estado o domínio útil da parcela de terreno com a área de 55 m² e o direito de propriedade perfeita da parcela de terreno com a área global de 5 m² e, simultaneamente, solicitou a concessão, por arrendamento, das mesmas parcelas para serem reaproveitadas em conjunto.

8. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato que mereceu a concordância da requerente, expressa em declaração apresentada em 3 de Janeiro de 2019.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 31 de Janeiro de 2019, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

10. Por despacho do Chefe do Executivo de 20 de Fevereiro de 2019, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 11 de Fevereiro de 2019, foi autorizado o pedido de unificação dos regimes jurídicos do identificado terreno, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

11. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 8 de Março de 2019, assinada por Teng Ha Sin, solteiro, maior, e Pang, Iok Kun, casada, ambos com domicílio profissional em Macau, na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 67A, r/c, na qualidade de administradores e em representação da sociedade Mei Pou Construção e Fomento Predial, Limitada, qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

12. A requerente pagou a prestação de prémio estipulada na alínea 2) da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

第一條款——合同標的

1. 為統一兩幅位於澳門半島，其上曾建有渡船街60C號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一八年十一月八日發出的第7326/2015號地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示的地塊的法律制度，本合同的標的為：

1) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積為55（伍拾伍）平方米，價值為\$2,704,271.00（澳門幣貳佰柒拾萬肆仟貳佰柒拾壹元整），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B35冊第3頁第12989號並以乙方名義登錄於第298278G號的土地的組成部分，納入國家私產；

2) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積為5（伍）平方米，價值為\$491,686.00（澳門幣肆拾玖萬壹仟陸佰捌拾陸元整），在上述地籍圖中以字母“A2”定界及標示的地塊的所有權；該地塊為標示於物業登記局B35冊第3頁第12989號並以乙方名義登錄於第298278G號的土地的組成部分，納入國家私產；

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

2. 上款所指在上述地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示的地塊，將以租賃制度合併及共同利用，組成一幅面積60（陸拾）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. 租賃的有效期為25（貳拾伍）年，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所訂定的租賃期間可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地利用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高7（柒）層的樓宇，其用途分配如下：

1) 住宅：.....建築面積358平方米；

2) 商業：.....建築面積45平方米。

2. 上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。

Cláusula primeira – Objecto do contrato

1. Para efeitos de unificação do regime jurídico de duas parcelas de terreno situadas na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio n.º 60C da Rua da Barca, demarcadas e assinaladas com as letras «A1» e «A2» na planta n.º 7 326/2015 emitida em 8 de Novembro de 2018, pela DSCC, constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência, onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil de uma parcela de terreno com a área de 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 2 704 271,00 (dois milhões, setecentas e quatro mil, duzentas e setenta e uma patacas), demarcada e assinalada com a letra «A1» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 12 989 a fls. 3 do livro B35 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 298 278G, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado;

2) A cedência, onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade de uma parcela de terreno com a área de 5 m² (cinco metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 491 686,00 (quatrocentas e noventa e uma mil, seiscentas e oitenta e seis patacas), demarcada e assinalada com a letra «A2» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 12 989 a fls. 3 do livro B35 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 298 278G, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado;

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

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A1» e «A2» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 60 m² (sessenta metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda – Prazo de arrendamento

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

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

Cláusula terceira – Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação: com a área bruta de construção de 358 m²;

2) Comércio: com a área bruta de construção de 45 m².

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

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\$6.00（澳門幣陸元整），總金額為\$360.00（澳門幣叁佰陸拾元整）；

2) 在土地利用完成後，改為繳付：

(1) 住宅：建築面積每平方米\$3.00（澳門幣叁元整）；

(2) 商業：建築面積每平方米\$4.50（澳門幣肆元伍角）。

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。

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180（壹佰捌拾）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90（玖拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，遞交動工申請。

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

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

6. 上款所述的申請須於相關期間屆滿前提出。

3. 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, \$ 6,00 (seis patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 360,00 (trezentas e sessenta patacas);

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

(1) Habitação: \$ 3,00 (três patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 4,50 (quatro vírgula cinco patacas) por metro quadrado de área bruta de construção.

2. As rendas podem ser actualizadas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* do despacho que titula a presente concessão sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 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, pela segunda outorgante, e apreciação, pela primeira outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. A segunda outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

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

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

5. A requerimento 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.

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二零一八年十一月八日發出的第7326/2015號地籍圖中以字母“A1”及“A2”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利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第八條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付總金額為\$3,195,957.00（澳門幣叁佰壹拾玖萬伍仟玖佰伍拾柒元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$491,686.00（澳門幣肆拾玖萬壹仟陸佰捌拾陸元整），透過讓與第一條款第1款2）項所述的“A2”地塊，以實物繳付；

2) \$2,704,271.00（澳門幣貳佰柒拾萬肆仟貳佰柒拾壹元整），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。

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\$360.00（澳門幣叁佰陸拾元整）。

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，且不影響第十四條款之規定。

2. 為適用上款的規定，下列情況亦視為移轉本批給所衍生的狀況：

1) 一次或多次累計移轉乙方或其控權股東公司資本超過50%（百分之五十）；

Cláusula sexta – Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante a desocupação do terreno demarcado e assinalado com as letras «A1» e «A2» na planta cadastral n.º 7 326/2015, emitida em 8 de Novembro de 2018 pela DSCC, 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, a segunda outorgante fica sujeita 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. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade referida no número anterior no caso da primeira outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de aproveitamento, por motivo não imputável à segunda outorgante e considerado justificativo pela primeira outorgante.

Cláusula oitava – Prémio do contrato

A segunda outorgante paga à primeira outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 3 195 957,00 (três milhões, cento e noventa e cinco mil, novecentas e cinquenta e sete patacas), da seguinte forma:

1) \$ 491 686,00 (quatrocentas e noventa e uma mil, seiscentas e oitenta e seis patacas), em espécie, pela cedência da parcela «A2», identificada na alínea 2) do n.º 1 da cláusula primeira;

2) \$ 2 704 271,00 (dois milhões, setecentas e quatro mil, duzentas e setenta e uma patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

Cláusula nona – Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 10/2013, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 360,00 (trezentas e sessenta 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) 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租金或倘有的罰款。

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 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, 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 desde que as multas, se as houver, estejam pagas.

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 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 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 das rendas em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

第十四條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

- 1) 未經同意而更改土地的利用或修改批給用途；
- 2) 不履行第六條款訂定的義務；
- 3) 違反第十條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；
- 4) 第二次違反第十條款第3款的規定；
- 5) 土地的使用偏離批給目的，或該等目的從未實現；
- 6) 當城市規劃變動後而無法開始或繼續對土地進行利用，且出現第10/2013號法律第一百四十四條第二款所指的任一情況；
- 7) 轉租賃。

2. 批給的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給被解除後，導致已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，但屬因城市規劃的變動而出現第10/2013號法律第一百四十四條第五款和第六款的情況除外。

第十五條款——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

第十六條款——適用法例

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

Cláusula décima quarta — Rescisão

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

- 1) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão ou da modificação do aproveitamento do terreno;
- 2) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
- 3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula décima;
- 4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula décima;
- 5) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- 6) Quando, no seguimento de alteração do plano 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*.

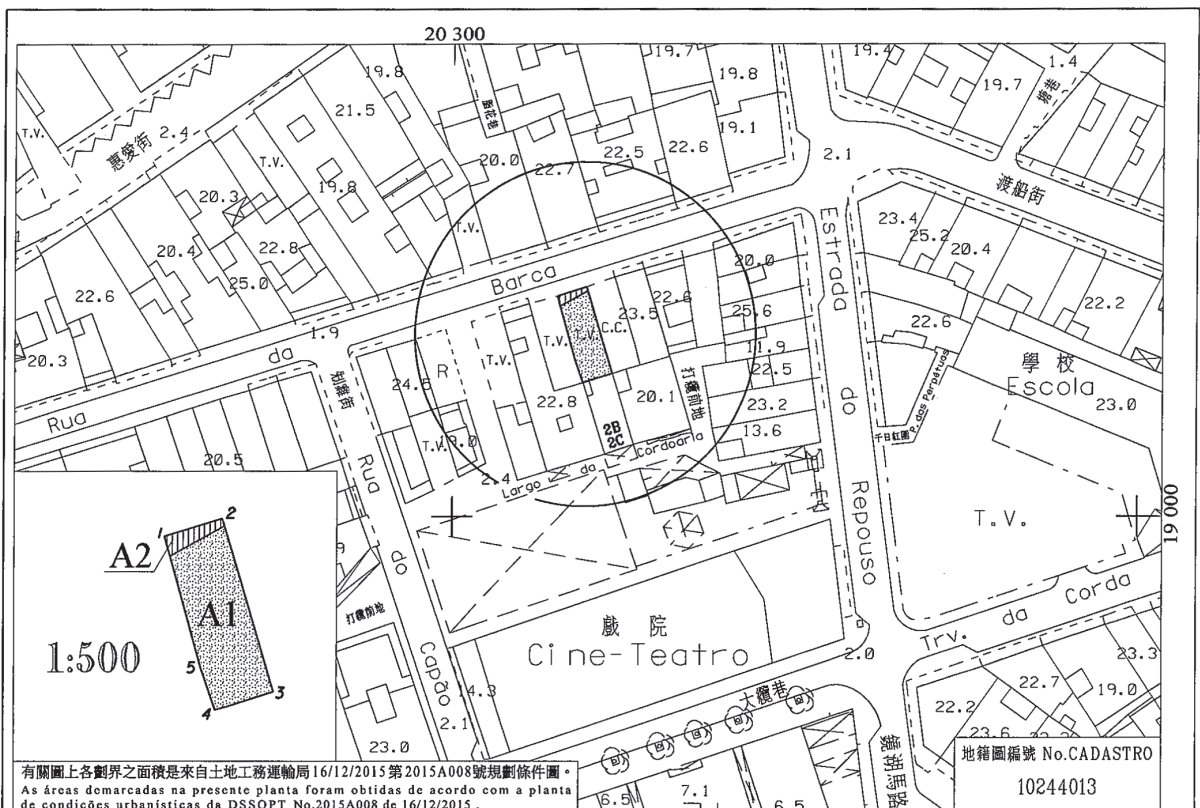
3. Rescindida a concessão, reverterem para a primeira outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo a segunda outorgante direito a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, decorrentes da alteração do plano 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16/12/2015第2015A008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.2015A008 de 16/12/2015.

位於鄰近渡船街之土地
Terreno junto à Rua da Barca

面積 "A1" = 55 平方米
Área m²

面積 "A2" = 5 平方米
Área m²

N°	M (m)	P (m)
1	20 315.4	19 032.0
2	20 319.7	19 033.3
3	20 323.5	19 020.8
4	20 319.2	19 019.5
5	20 318.1	19 022.6

四至 Confrontações actuais:

- 地塊 Parcela A1:

- 北 - 渡船街 (A2地塊);
- N - Rua da Barca (parcela A2);
- 南 - 打鐵前地 2B-2C號 (n°12995);
- S - Largo da Cordoaria n°s2B-2C (n°12995);
- 東 - 渡船街 60B號 (n°12988);
- E - Rua da Barca n°60B (n°12988);
- 西 - 渡船街 60D號 (n°12990);
- W - Rua da Barca n°60D (n°12990);

- 地塊 Parcela A2:

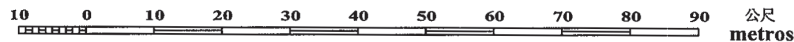
- 北 - 渡船街;
- N - Rua da Barca;
- 南 - A1地塊;
- S - Parcela A1;
- 東 - 渡船街 60B號 (n°12988);
- E - Rua da Barca n°60B (n°12988);
- 西 - 渡船街 60D號 (n°12990);
- W - Rua da Barca n°60D (n°12990).

備註: - "A1+A2"地塊相應為標示編號 12989。
OBS: As parcelas "A1+A2" correspondem à totalidade da descrição n°12989.
- "A1"地塊為標示編號 12989的部分。(AF)
A parcela "A1" é parte da descrição n°12989. (AF)
- "A2"地塊為標示編號 12989的部分。(PPF)
A parcela "A2" é parte da descrição n°12989. (PPF)



地圖繪製暨地籍局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:1000



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

批示編號 15 / 運輸工務司 /2019
Despacho no. STOP

土地委員會意見書編號 14/2019 於 31/01/2019
Parecer da C.T. no. de

7326/2015 於 08/11/2018
de

二零一九年六月五日於運輸工務司司長辦公室

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas,
aos 5 de Junho de 2019. — A Chefe do Gabinete, Cheong Chui Ling.

辦公室主任 張翠玲