

第 18/2019 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及根據第10/2013號法律《土地法》第二十七條（一）項、第四十四條和續後數條、第一百二十七條及第一百八十一條第二款的規定，作出本批示。

一、將一幅面積128平方米，位於澳門半島，其上建有以下環街5號及聖祿杞里8號樓宇，標示於物業登記局B24冊第163頁第6998號的土地的完全所有權，以有償及無償方式讓與國家。

二、將一幅面積142平方米，位於澳門半島，其上曾建有聖祿杞里10號及12號樓宇，由標示於物業登記局B3冊第140頁背頁第514號及B39冊第166頁背頁第19206號的地塊合併而成的土地的利用權，以有償及無償方式讓與國家。

三、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，以租賃方式批出上款所述以第6998號標示的土地的部分地塊及以第514號及第19206號標示的土地的部分地塊，將其合併及共同利用，組成一幅面積225平方米的單一地段，用作興建一幢樓高7層，其中1層為地庫，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

四、根據對該地點所訂定的新街道準線，將第一款和第二款所述土地餘下兩幅無帶任何責任或負擔，總面積45平方米的地塊納入國家公產，作為公共街道。

五、本批示即時生效。

二零一九年六月十八日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第2791.02號案卷及
土地委員會第34/2018號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——來來超級市場有限公司。

鑒於：

一、來來超級市場有限公司，總址設於澳門工業園大馬路306號B區4樓，登記於商業及動產登記局第11771 (SO) 號，根據

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 18/2019

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. É cedido, parte de forma onerosa e parte de forma gratuita, ao Estado, o direito de propriedade perfeita do terreno com a área de 128 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com o n.º 5 da Rua da Praia do Manduco e o n.º 8 do Beco de S. Roque, descrito na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 6 998 a fls. 163 do livro B24.

2. É cedido, parte de forma onerosa e parte de forma gratuita, ao Estado, o domínio útil do terreno com a área de 142 m², resultante da anexação das parcelas descritas na CRP sob o n.º 514 a fls. 140v do livro B3 e 19 206 a fls. 166v do livro B39, onde se encontravam construídos os edifícios com os n.º 10 e 12 do Beco de S. Roque.

3. Para efeitos de unificação do regime jurídico, são concedidas, por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, uma parcela incorporada no terreno descrito sob o n.º 6 998 e uma parcela incorporada no terreno descrito sob os n.º 514 e 19 206, referidos no número anterior, para serem anexadas em ordem a constituir um lote com a área de 225 m², para ser aproveitado com a construção de um edifício de 7 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comercial.

4. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as duas parcelas remanescentes dos terrenos identificados nos n.º 1 e 2, com a área global de 45 m², são integradas no domínio público do Estado, como via pública, livres de quaisquer ónus ou encargos.

5. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

18 de Junho de 2019.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 791.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 34/2018 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Supermercado Royal, Companhia Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade Supermercado Royal, Companhia Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Parque Industrial, n.º 306, Zona B, 4.º andar, registada na Conservatória dos Registos

以其名義作出的第189738G號登錄，該公司為一幅面積128平方米，屬完全所有權制度，位於澳門半島，其上建有下環街5號及聖祿杞里8號樓宇，標示於物業登記局B24冊第163頁第6998號的土地的持有人。

二、此外，根據以其名義作出的第189738G號登錄，該公司為兩幅以長期租借方式批給，位於澳門半島，其上曾建有聖祿杞里10號及12號樓宇，分別標示於物業登記局B3冊第140頁背頁第514號及B39冊第166頁背頁第19206號的土地的利用權持有人。

三、第二款所述土地的田底權以國家名義登錄於F35K冊第153頁第8473號。

四、申請公司擬合併該等土地，並重新利用興建一幢樓高7層，其中1層為地庫，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零一七年十一月二十一日向土地工務運輸局遞交了一份建築工程修改草案。根據該局城市建設廳廳長於二零一八年六月十九日作出的批示，該草案被視為可獲核准，但須遵守某些技術要件。

五、該等土地在地圖繪製暨地籍局於二零一八年七月十七日發出的第883/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”及“B2”定界及標示，面積分別為110平方米、18平方米、115平方米及27平方米。

六、在上述地籍圖中以字母“A1”及“A2”標示，總面積128平方米的地塊，屬於完全所有權制度，而以字母“B1”及“B2”標示，總面積142平方米的地塊，是由以長期租借方式批出的土地合併而成。

七、由於該等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，當合併及重新共同利用時，須將其批給制度統一為租賃。

八、基於此，申請公司於二零一八年七月二十日表示自願將上述四幅總面積270平方米的地塊之完全所有權和利用權以有償和無償方式讓與國家。同時請求以租賃方式批出該等地塊中的二幅面積分別為110平方米及115平方米的地塊，以便將其合併及共同利用，組成一幅總面積225平方米的單一地段。

根據對該地點所訂定的街道準線，在上述地籍圖中以字母“A2”及“B2”標示，面積分別為18平方米及27平方米的地塊用作納入公產，作為公共街道。

九、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報，並制定合同擬本。申請公司於二零一八年十月五日遞交聲明書，明確表示同意該擬本。

Comerciais e de Bens Móveis sob o n.º 11 771 (SO), é titular em regime de propriedade perfeita, do terreno com a área de 128 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com o n.º 5 da Rua da Praia do Manduco e o n.º 8 do Beco de S. Roque, descrito na CRP sob o n.º 6 998 a fls. 163 do livro B24, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 189 738G.

2. A referida sociedade é ainda titular do domínio útil dos terrenos concedidos por aforamento situados na península de Macau, onde se encontravam construídos os prédios n.ºs 10 e 12 do Beco de S. Roque, descritos na CRP sob os n.ºs 514 a fls. 140v do livro B3 e 19 206 a fls. 166v do livro B39, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 189 738G.

3. O domínio directo sobre os terrenos referidos no n.º 2 acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 8 473 a fls. 153 do livro F35K.

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto desses terrenos com a construção de um edifício de 7 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a requerente submeteu em 21 de Novembro de 2017, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT, o anteprojecto de alteração 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 19 de Junho de 2018.

5. Os referidos terrenos encontram-se demarcados e assinalados com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2», respectivamente, com as áreas de 110 m², 18 m², 115 m² e 27 m², na planta n.º 883/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC, em 17 de Julho de 2018.

6. As parcelas identificadas pelas letras «A1» e «A2», com a área total de 128 m² correspondem ao terreno no regime de propriedade perfeita e as parcelas «B1» e «B2», com a área total de 142 m², ao terreno resultante da anexação dos prédios concedidos por aforamento.

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

8. Nestas circunstâncias, em 20 de Julho de 2018, a requerente veio manifestar a vontade de ceder onerosa e gratuitamente ao Estado o direito de propriedade perfeita e o domínio útil das referidas 4 parcelas de terreno com a área global de 270 m² e, simultaneamente, solicitou a concessão, por arrendamento, de duas dessas parcelas, uma com a área de 110 m² e outra com a área de 115 m², para serem anexadas e aproveitadas conjuntamente, de forma a constituírem um único lote de terreno com a área global de 225 m².

As parcelas «A2» e «B2», com a área de 18 m² e de 27 m², destinam-se a integrar o domínio público, como via pública, em conformidade com o alinhamento fixado.

9. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato que mereceu a concordância da requerente, expressa em declaração apresentada em 5 de Outubro de 2018.

十、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一八年十一月八日舉行會議，同意批准有關申請。

十一、根據行政長官於二零一八年十一月二十一日在運輸工務司司長的二零一八年十一月十三日意見書上所作的批示，按照土地委員會的意見，批准統一上述土地法律制度的申請。

十二、已將以本批示作為憑證的合同的條件通知申請公司。該公司透過於二零一八年十二月十二日遞交由曾旭明，男性，已婚，職業住所位於澳門羅理基博士大馬路600E號，第一國際商業中心7樓708室，以來來超級市場有限公司經理身分代表該公司所簽署的聲明書明確表示接納有關條件。根據載於上述聲明書上的確認，其身分及權力已經第一公證署核實。

十三、申請公司已繳付以本批示作為憑證的合同第八條款2)項所訂定的溢價金。

十四、由於標示於物業登記局第6998號、第514號及第19206號的讓與標的之土地在該局C冊第243678號有一以大豐銀行名義登錄的抵押權負擔，因此該銀行已根據法律的規定，聲明批准將在第883/1989號地籍圖中以字母“A2”和“B2”標示，總面積45平方米，將納入公產的地塊的抵押註銷，並批准將在上述地籍圖中以字母“A1”和“B1”標示，總面積225平方米的地塊的抵押轉為設定在租賃批給所衍生的權利上。

第一條款——合同標的

1. 為統一四幅位於澳門半島，其上建有下環街5號及聖祿杞里8號樓宇，以及曾建有聖祿杞里10及12號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一八年七月十七日發出的第883/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”及“B2”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面積為110（壹佰壹拾）平方米，價值為\$11,800,691.00（澳門幣壹仟壹佰捌拾萬零陸佰玖拾壹元整），在上述地籍圖中以字母“A1”定界及標示的地塊的所有權；該地塊將脫離標示於物業登記局B24冊第163頁第6998號，並以乙方名義登錄於第189738G號的土地，納入國家私產，並維持其以債權銀行名義登錄在物業登記局C冊第243678C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18（拾捌）平方米，價值為\$18,000.00（澳門幣壹萬捌仟元整），在上述地籍圖中以字母“A2”定界及標示的地塊的

10. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 8 de Novembro de 2018, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

11. Por despacho do Chefe do Executivo, de 21 de Novembro de 2018, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 13 de Novembro de 2018, foi autorizado o pedido de unificação dos regimes jurídicos dos identificados terrenos, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

12. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 12 de Dezembro de 2018, assinada por Chang Iok Meng, casado, com domicílio profissional em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 600E, Edifício Centro Comercial First Nacional, 7.º andar, sala 708, na qualidade de gerente da sociedade Supermercado Royal, Companhia Limitada, qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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

14. Encontrando-se o terreno objecto de cedência, descrito na CRP sob os n.ºs 6 998, 514 e 19 206 onerado com hipoteca registada nesta conservatória com o n.º 243 678 do livro C, a favor do «Banco Tai Fung, S.A.», esta entidade declarou, nos termos legais, autorizar o cancelamento dessa hipoteca quanto às parcelas a integrar no domínio público, assinaladas com as letras «A2» e «B2» na planta cadastral n.º 883/1989, com a área global de 45 m², bem como autorizar que o referido ónus hipotecário passe a incidir sobre o direito resultante da concessão por arrendamento das parcelas assinaladas com as letras «A1», «B1» naquela planta, com a área global de 225 m².

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Para efeitos de unificação do regime jurídico de 4 (quatro) parcelas de terreno situadas na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com o n.º 5 da Rua da Praia do Manduco e o n.º 8 do Beco de S. Roque, e se encontrava construído o prédio com os n.ºs 10 e 12 do Beco de S. Roque, demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2» na planta n.º 883/1989, emitida em 17 de Julho de 2018, pela DSCC, constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência, onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, do direito de propriedade de 1 (uma) parcela de terreno com a área de 110 m² (cento e dez metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 11 800 691,00 (onze milhões, oitocentas mil, seiscentas e noventa e uma patacas), demarcada e assinalada com a letra «A1» na referida planta, a desanexar do terreno descrito na CRP sob o n.º 6 998 a fls. 163 do livro B24 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 189 738G, 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 243 678 do livro C;

2) A cedência, gratuita, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade de 1 (uma) parcela de terreno com a área de 18 m² (dezoito metros quadrados), com o valor

所有權；該地塊將脫離標示於物業登記局B24冊第163頁第6998號，並以乙方名義登錄於第189738G號的土地，納入國家公產，作為公共街道；

3) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅面積為115 (壹佰壹拾伍) 平方米，價值為\$6,168,543.00 (澳門幣陸佰壹拾陸萬捌仟伍佰肆拾叁元整)，在上述地籍圖中以字母“B1”定界及標示的地塊的利用權；該地塊將脫離由標示於物業登記局B3冊第140頁背頁第514號及B39冊第166頁背頁第19206號，並以乙方名義登錄於第189738G號合併組成的土地，納入國家私產，並維持其以債權銀行名義登錄在物業登記局C冊第243678C號的意定抵押負擔；

4) 甲方接納乙方以無償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積為27 (貳拾柒) 平方米，價值為\$27,000.00 (澳門幣貳萬柒仟元整)，在上述地籍圖中以字母“B2”定界及標示的地塊的利用權；該地塊將脫離由標示於物業登記局B3冊第140頁背頁第514號及B39冊第166頁背頁第19206號，並以乙方名義登錄於第189738G號合併組成的土地，納入國家公產，作為公共街道。

5) 以租賃制度及同等價值將1) 項及3) 項所指，在上述地籍圖中以字母“A1”及“B1”定界及標示的地塊，在附同以租賃批給所衍生的權利設定抵押負擔的情況下批給乙方。

2. 上款所指在上述地籍圖中以字母“A1”及“B1”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225 (貳佰貳拾伍) 平方米的單一地段，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期間

1. 租賃的有效期為25 (貳拾伍) 年，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款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，其中1 (壹) 層為地庫的樓宇，其用途分配如下：

1) 住宅：..... 建築面積890平方米；

atribuído de \$ 18 000,00 (dezoito mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «A2» na referida planta, a desanexar do terreno descrito na CRP sob o n.º 6 998 a fls. 163 do livro B24 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 189 738G, a qual passa a integrar o domínio público do Estado, como via pública;

3) A cedência, onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, do domínio útil de 1 (uma) parcela de terreno com a área de 115 m² (cento e quinze metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 6 168 543,00 (seis milhões, cento e sessenta e oito mil, quinhentas e quarenta e três patacas), demarcada e assinalada com a letra «B1» na referida planta, a desanexar do terreno resultante da anexação dos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 514 a fls. 140v do livro B3 e 19 206 a fls. 166v do livro B39, inscritos a favor da segunda outorgante sob o n.º 189 738G, 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 243 678 do livro C;

4) A cedência, gratuita, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil de 1 (uma) parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 27 000,00 (vinte e sete mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «B2» na referida planta, a desanexar do terreno resultante da anexação dos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 514 a fls. 140v do livro B3 e 19 206 a fls. 166v do livro B39, inscritos a favor da segunda outorgante sob o n.º 189 738G, a qual passa a integrar o domínio público do Estado, como via pública;

5) 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 3), demarcadas e assinaladas com as letras «A1» e «B1» na referida planta, com o ónus hipotecário a incidir agora sob o direito resultante da concessão por arrendamento.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A1» e «B1» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 225 m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo 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, sendo 1 (um) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação: com a área bruta de construção de 890 m²;

2) 商業：..... 建築面積393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。

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\$8.00（澳門幣捌元整），總金額為\$1,800.00（澳門幣壹仟捌佰元整）；

2) 在土地利用完成後，改為繳付：

(1) 住宅：建築面積每平方米\$4.00（澳門幣肆元整）；

(2) 商業：建築面積每平方米\$6.00（澳門幣陸元整）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例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48（肆拾捌）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。

2) Comércio: com a área bruta de construção de 393 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. 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, \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 1 800,00 (mil e oitocentas patacas);

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

(1) Habitação: \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 6,00 (seis patacas) por metro quadrado de área bruta de construção.

2. As rendas 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 48 (quarenta e oito) 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. 上款所述的申請須於相關期間屆滿前提出。

第六條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零一八年七月十七日發出的第883/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“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\$17,969,234.00（澳門幣壹仟柒佰玖拾陸萬玖仟貳佰叁拾肆元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$11,800,691.00（澳門幣壹仟壹佰捌拾萬零陸佰玖拾壹元整），透過讓與第一條款第1款1）項所述的“A1”地塊，以實物繳付；

2) \$6,168,543.00（澳門幣陸佰壹拾陸萬捌仟伍佰肆拾叁元整），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\$1,800.00（澳門幣壹仟捌佰元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

3. 第1款所述的保證金在遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。

第十條款——移轉

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況移轉，須事先獲得甲方的許可，否則將導致該項移轉無效及不產生任何效力，且不影響第十四條款之規定。

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 pela segunda outorgante, a desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2» na planta cadastral n.º 883/1989, emitida em 17 de Julho 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 \$ 17 969 234,00 (dezassete milhões, novecentas e sessenta e nove mil, duzentas e trinta e quatro patacas), da seguinte forma:

1) \$ 11 800 691,00 (onze milhões, oitocentas mil, seiscentas e noventa e uma patacas), em espécie, pela cedência da parcela «A1», identificada na alínea 1) do n.º 1 da cláusula primeira;

2) \$ 6 168 543,00 (seis milhões, cento e sessenta e oito mil, quinhentas e quarenta e três 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 \$ 1 800,00 (mil e oitocentas 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. 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。

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 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. 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。

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。

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.

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*.

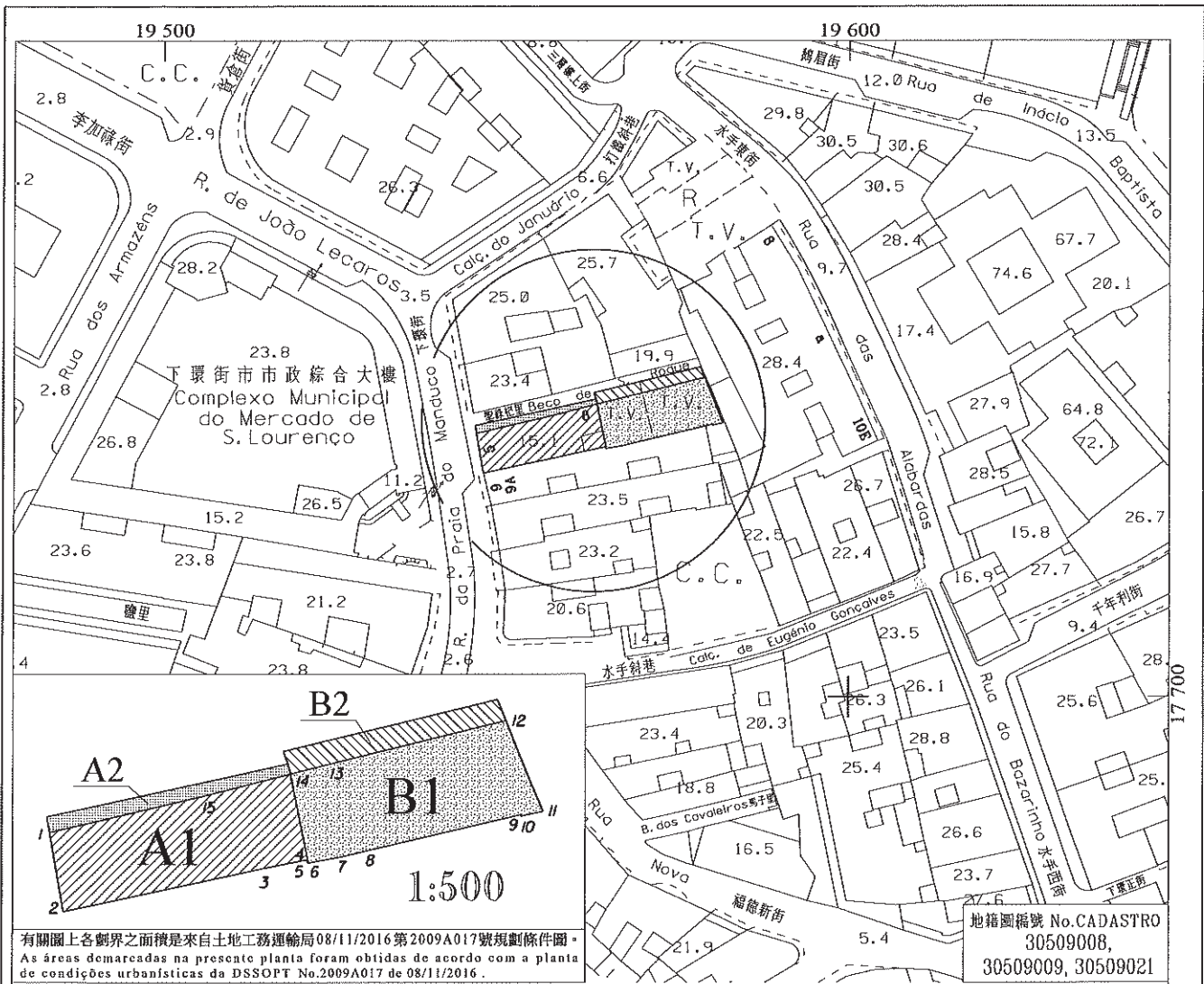
3. Rescindida a concessão, revertem para a primeira outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo a segunda outorgante direito a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, 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08/11/2016第2009A017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.2009A017 de 08/11/2016.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 30509008,
 30509009, 30509021

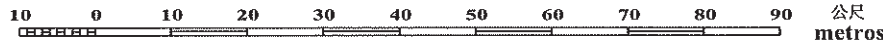
下環街5號及聖祿杞里8-12號
 Rua da Praia do Manduco nº 5 e Beco de S. Roque nºs 8-12

- 面積 "A1" = 110 平方米
Área m²
- 面積 "A2" = 18 平方米
Área m²
- 面積 "B1" = 115 平方米
Área m²
- 面積 "B2" = 27 平方米
Área m²

N ^o	M (m)	P (m)
1	19 545.8	17 738.5
2	19 546.8	17 732.7
3	19 561.5	17 735.9
4	19 564.5	17 736.5
5	19 564.6	17 736.3
6	19 564.7	17 736.3
7	19 567.2	17 736.7
8	19 569.2	17 737.2
9	19 580.2	17 739.8
10	19 580.2	17 739.7
11	19 581.7	17 740.0
12	19 579.1	17 746.7
13	19 566.6	17 743.6
14	19 563.3	17 742.7
15	19 557.4	17 741.2

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)

四至 Confrontações actuais:

- 地塊 Parcelas A1+B1:

- 北 - 聖祿杞里 (A2及 B2地塊);
- N - Beco de S. Roque (parcelas A2 e B2);
- 南 - 下環街 9-9A號 (nº19551);
- S - Rua da Praia do Manduco nºs9-9A (nº19551);
- 東 - 水手東街 8-8E號 (nº21214) 及 10-10E號 (nº128);
- E - Rua das Alabardas nºs8-8E (nº21214) e nºs10-10E (nº128);
- 西 - 下環街;
- W - Rua da Praia do Manduco;

- 地塊 Parcelas A2+B2:

- 北 - 聖祿杞里;
- N - Beco de S. Roque;
- 南 - A1及 B1地塊;
- S - Parcelas A1 e B1;
- 東 - 水手東街 8-8E號 (nº21214);
- E - Rua das Alabardas nºs8-8E (nº21214);
- 西 - 下環街及聖祿杞里。
- W - Rua da Praia do Manduco e Beco de S. Roque.

- 備註: - "A1+A2"地塊相應為標示編號 6998。(PPF)
- OBS: As parcelas "A1+A2" correspondem à totalidade da descrição nº6998.(PPF)
- "B1+B2"地塊相應為標示編號 514及 19206。(AF)
As parcelas "B1+B2" correspondem à totalidade das descrições nºs514 e 19206.(AF)
 - "A2+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 "A2+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