

第五條

如有遺漏，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

第 85/2006 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，並根據七月五日第6/80/M號法律第二十九條第一款 c) 項、第四十九條及續後數條和第五十七條第一款 a) 項的規定，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，以租賃制度及免除公開競投方式批給大通（澳門）有限公司一幅面積 1,300 平方米，位於澳門半島，鄰近東北大大馬路，名為“D1”地段的土地，以興建一幢汽車零件維修服務用途的建築物。

二、本批示即時生效。

二零零六年五月十七日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 2456.01 號案卷及
土地委員會第 5/2004 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——大通（澳門）有限公司。

鑒於：

一、大通（澳門）有限公司，總辦事處設於澳門連勝馬路 22 號雅都大廈地下 A 及 C，註冊於商業及動產登記局第 18150 (SO) 號，透過澳門貿易投資促進局申請以租賃制度批給一幅位於澳門半島，鄰近東北大大馬路，名為“D1”地段，面積 1,300 平方米的土地，以使用作發展汽車零件維修服務的投資計劃。

二、上述投資由本地企業家與歐洲第二大輪胎生產公司，來自德國的 Continental AG 合作組成，旨在開設一間在零件維修方面提供專業服務的連鎖式專門店，尤其是在汽車輪胎、輪輞及電

Artigo quinto

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 85/2006

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes e 57.º, n.º 1, alínea a), todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É concedido, por arrendamento e com dispensa de concurso público, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno com a área de 1 300 m², situado na península de Macau, junto à Avenida do Nordeste, designado por lote «D1», a favor da sociedade «Tech Mundial (Macau) Limitada», para a construção de um edifício destinado a serviços de manutenção de acessórios de automóveis.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

17 de Maio de 2006.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

ANEXO

(Processo n.º 2 456.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 5/2004
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Tech Mundial (Macau) Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade com a firma «Tech Mundial (Macau) Limitada», com sede na Estrada de Coelho do Amaral n.º 22, Edifício Nga Tou, r/c, «A» e «C», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 18 150 (SO), solicitou, por intermédio do Instituto de Promoção do Comércio e do Investimento de Macau (IPIM), a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 300 m², situado na península de Macau, junto à Avenida do Nordeste, designado por lote «D1», para desenvolvimento de um projecto de investimento de prestação de serviços de manutenção de acessórios para automóveis.

2. O referido investimento resulta da cooperação entre empresários locais e a empresa de origem alemã Continental AG, a segunda maior empresa europeia de indústria de pneus, e visa a constituição de uma cadeia de lojas de prestação de serviços

池方面。隨後並將該業務引入及擴展到中國大陸的市場，而澳門的專門店將能起到後勤及輔助設施的作用，特別是人員培訓水平及尋求高效率的管理模式方面。

三、根據澳門貿易投資促進局對上述投資計劃的經濟及財務可行性意見，認為由歐洲第二大生產公司在澳門開設汽車輪胎連鎖專門店，將會對其他具潛力的外國投資者起示範的作用，並能使澳門特別行政區發展成為外國投資在中國大陸的後勤基地，同時亦能為汽車服務業的質量的革新和發展作出貢獻，並可帶來就業機會及培訓出本地的專業技術人員。

四、經蒐集就二零零三年五月二十日遞交的土地利用初步研究發出的意見後，考慮到該項目的社會經濟價值，土地工務運輸局制定了批准批給申請的建議書，並詳細列明批給應遵守的條件；有關建議已取得運輸工務司司長透過二零零三年十月二十九日作出的批示接納。

五、根據該批示及補充不足的資料後，已將批給合同擬本送交申請公司，該公司透過二零零四年二月十八日遞交的聲明書，表示接納該擬本。

六、儘管已接納了擬本，但由於土地的一部分為另一批給所涉面積的組成部份，故未能進行繼後的程序。

七、因此，只有在修改該批給的合同，並附同申請公司於二零零五年十月二十一日遞交接納合同擬本的新聲明書後，案卷才送交土地委員會，該委員會於二零零五年十一月十日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書於二零零五年十一月二十三日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零五年十一月十四日的贊同意見書上。

九、本批給標的之土地面積為1,300平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零五年七月六日發出的第6158/2003號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

十、以字母“A”標示的地塊標示於物業登記局第22380號，而以字母“B”標示的地塊則在物業登記局未有標示。

十一、根據並履行七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，已將由本批示規範的合同條件通知申請公司。該公司透過二零零六年二月十四日遞交由 Un Chong San，已婚，中國

profissionais no âmbito da manutenção de acessórios, designadamente pneus, jantes e baterias de automóveis, actividade esta que será posteriormente introduzida e disseminada no mercado da China Continental, passando as lojas de Macau a desempenhar o papel de instalações logísticas e de apoio, especialmente ao nível da formação de quadros e da procura de modelos de gestão de elevado grau de eficiência.

3. Segundo o parecer emitido pelo IPIM sobre a viabilidade económico-financeira do aludido projecto de investimento, a constituição de uma cadeia de lojas de pneus para automóveis em Macau, por parte da segunda maior empresa produtora da Europa, poderá servir como exemplo para outros potenciais investidores estrangeiros, permitindo à Região Administrativa Especial de Macau desenvolver o seu papel de base logística do investimento estrangeiro na China Continental, além de contribuir para a inovação e desenvolvimento da qualidade do sector de prestação de serviços para automóveis e de gerar oportunidades de emprego e formação de quadros técnico-profissionais locais.

4. Reunidos os pareceres sobre o estudo prévio de aproveitamento do terreno, apresentado em 20 de Maio de 2003, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), atento o mérito económico-social do empreendimento, elaborou proposta no sentido do deferimento do pedido de concessão, especificando as condições a que a mesma deve obedecer, a qual mereceu a aceitação do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, através de despacho de 29 de Outubro de 2003.

5. No seguimento deste despacho e supridas as deficiências de instrução, foi enviada à requerente a minuta de contrato de concessão, que foi aceite mediante declaração apresentada em 18 de Fevereiro de 2004.

6. Não obstante esta aceitação, não foi possível dar seguimento ao procedimento em virtude de parte do terreno se achar integrado na área de intervenção de outra concessão.

7. Assim, só após a revisão do contrato desta concessão o processo, instruído com nova declaração de aceitação da minuta de contrato, apresentada pela requerente em 21 de Outubro de 2005, foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 10 de Novembro de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 23 de Novembro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 14 de Novembro de 2005.

9. O terreno objecto da presente concessão, com a área de 1 300 m², encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 158/2003, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 6 de Julho de 2005.

10. A parcela identificada pela letra «A» está descrita na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 380 e a parcela identificada pela letra «B» não se encontra descrita na CRP.

11. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à sociedade reque-

籍，居於澳門鮑斯高圓形地63號海富花園大廈27字樓M，以董事身分代表大通（澳門）有限公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經第二公證署核實。

十二、合同第九條款訂定的溢價金已透過土地委員會二零零五年十二月二十七日發出的第135/2005號非經常性收入憑單，於二零零六年二月十七日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號12491），其副本已存檔於有關案卷內。

第一條款——合同標的

1. 甲方以租賃制度及免除公開競投方式批給乙方一幅位於澳門半島，鄰近東北大馬路，名為“D1”地段，面積1,300（壹仟叁佰）平方米，價值為\$2,605,985.00（澳門幣貳佰陸拾萬零伍仟玖佰捌拾伍元整），在本合同組成部份的地圖繪製暨地籍局二零零五年七月六日發出的第6158/2003號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的土地，該土地以下簡稱土地。

2. 構成土地的兩幅地塊的登記情況如下：以字母“A”標示於上述地籍圖中，面積1,065（壹仟零陸拾伍）平方米的地塊，與標示於物業登記局第22380號的土地分割，並已透過公佈於二零零六年三月一日第九期《澳門特別行政區公報》第二組的第19/2006號運輸工務司司長批示歸還給澳門特別行政區；而以字母“B”標示於同一地籍圖中，面積235（貳佰叁拾伍）平方米的地塊，則未在物業登記局標示。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期限為25（貳拾伍）年，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計。

2. 前款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢4（肆）層高，包括一層地庫的建築物，用作汽車零件維修服務，並由乙方直接經營。其建築面積分配如下：

- | | |
|--------------|------------|
| 1) 商業 | 690 平方米； |
| 2) 停車場 | 1,300 平方米； |
| 3) 寫字樓 | 1,276 平方米； |
| 4) 工業 | 1,407 平方米。 |

rente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 14 de Fevereiro de 2006, assinada por Un Chong San, casado, de nacionalidade chinesa, residente na Rotunda de S. João Bosco, n.º 63, Edifício Jardim Hoi Fu, 27.º andar, «M», na qualidade de administrador e em representação da sociedade «Tech Mundial (Macau) Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

12. O prémio estipulado na cláusula nona do contrato foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 17 de Fevereiro de 2006 (receita n.º 12 491), mediante guia de receita eventual n.º 135/2005, emitida pela Comissão de Terras em 27 de Dezembro de 2005, cujo duplicado se encontra arquivado no processo desta Comissão.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, um terreno situado na península de Macau, junto à Avenida do Nordeste, designado por lote D1, com a área de 1 300 m² (mil e trezentos metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 2 605 985,00 (dois milhões, seiscentas e cinco mil, novecentas e oitenta e cinco patacas), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 158/2003, emitida pela DSCC, em 6 de Julho de 2005, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. A situação registral das duas parcelas que constituem o terreno é a seguinte: a parcela de terreno assinalada com a letra «A» na referida planta, com a área de 1 065 m² (mil e sessenta e cinco metros quadrados), a desanexar do prédio descrito sob o n.º 22 380 na CRP, reverteu à Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no *Boletim Oficial* n.º 9/2006, II Série de 1 de Março; a parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mesma planta, com a área de 235 m² (duzentos e trinta e cinco metros quadrados), não se encontra descrita na CRP.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 de 4 (quatro) pisos, incluindo um piso de cave, destinado aos serviços de manutenção de acessórios de automóveis, a explorar directamente pelo segundo outorgante, com as seguintes áreas brutas de construção:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| 1) Comércio | 690 m ² ; |
| 2) Estacionamento | 1 300 m ² ; |
| 3) Escritório | 1 276 m ² ; |
| 4) Indústria | 1 407 m ² . |

2. 土地的利用應遵守由土地工務運輸局二零零四年十二月二十三日發出的第2003A028號正式街道準線圖所訂定的條件，以及由乙方編製與遞交，並經甲方核准的圖則。

第四條款——利用期限

1. 土地的總利用期限為36（叁拾陸）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計。

2. 上款訂定的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第五條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款訂定有關土地的利用及動工的期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$5,000.00（澳門幣伍仟元整）；延遲超過60（陸拾）日，但在120（壹佰貳拾）日以內者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生被證實為不受控制的其他特殊情況，則免除乙方承擔上款所指的責任。

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況，方視為不可抗力。

4. 為產生第2款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第六條款——特別負擔

1. 由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 騰空在地圖繪製暨地籍局二零零五年七月六日發出的第6158/2003號地籍圖中以字母“A”、“B”、“C1”及“C2”標示的地塊，並移走其上所有的建築物及物料，包括可能將基建網絡改道；

2) 根據二零零四年十二月二十三日核准的第2003A028號正式街道準線圖的規定，在上款所述地籍圖中以字母“C1”及“C2”標示的地塊興建城市基礎設施（車道及人行道）工程。

2. 乙方必須編製上款所述的施工圖則，並呈交甲方核准。

3. 對第1款2)項所述的興建工程，乙方保證優質施工和使用質量良好的材料，同時負責維修及更正所有在該等工程自臨時接收當日起計兩年內可能出現的瑕疵。

2. O aproveitamento do terreno deve obedecer às condições definidas na Planta Oficial de Alinhamento n.º 2003A028, emitida em 23 de Dezembro de 2004, pela DSSOPT, bem como ao projecto a elaborar e a apresentar pelo segundo outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Multas

1. Pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao aproveitamento do terreno e ao início de laboração, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco mil patacas), por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes que estejam, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Encargo especial

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

1) A desocupação e remoção de todas as construções e materiais existentes nas parcelas assinaladas com as letras «A», «B», «C1» e «C2» na planta n.º 6 158/2003, emitida em 6 de Julho de 2005 pela DSCC, incluindo o eventual desvio das redes de infra-estruturas;

2) A execução das obras de infra-estruturas urbanas (via e passeio) nas parcelas assinaladas com as letras «C1» e «C2» na planta referida na alínea anterior, de acordo com a planta de alinhamento oficial n.º 2003A028, aprovada em 23 de Dezembro de 2004.

2. O segundo outorgante obriga-se a elaborar e a apresentar ao primeiro outorgante para aprovação os projectos das obras referidas no número anterior.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais a aplicar nas obras de construção referidas na alínea 2) do n.º 1 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 vierem a manifestar-se durante aquele período.

第七條款——租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方繳付的年租如下：

1) 在土地利用期間，繳付每平方米土地\$17.00(澳門幣拾柒元整)的年租，總金額為\$22,100.00(澳門幣貳萬貳仟壹佰元整)；

2) 在土地利用完成後，繳付建築面積每平方米\$8.50(澳門幣捌元伍角)的年租，總金額為\$39,721.00(澳門幣叁萬玖仟柒佰貳拾壹元整)。

2. 租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計，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。

第八條款——保證金

1. 根據七月五日第6/80/M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繳付保證金\$22,100.00(澳門幣貳萬貳仟壹佰元整)。

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

第九條款——合同溢價金

在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，乙方須向甲方繳付合同溢價金\$2,605,985.00(澳門幣貳佰陸拾萬零伍仟玖佰捌拾伍元整)。

第十條款——土地上的剩餘物料

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

2. 經甲方批准後，方可移走不能用於土地或其他用途的物料。

3. 經甲方批准移走的物料，須存放於甲方指定的地點。

4. 倘乙方違反本條款的規定，除必須繳付由土地工務運輸局鑑定人員按實際移走物料訂定的賠償外，並將科以下列罰款：

1) 首次違反：\$20,000.00至\$50,000.00；

2) 再次違反：\$51,000.00至\$100,000.00；

Cláusula sétima — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de aproveitamento do terreno o segundo outorgante paga a renda anual de \$ 17,00 (dezassete patacas) por metro quadrado do terreno, no valor global de \$ 22 100,00 (vinte e duas mil e cem patacas);

2) Após o aproveitamento do terreno o segundo outorgante paga uma renda anual de \$ 39 721,00 (trinta e nove mil, setecentas e vinte e uma patacas) correspondente a \$ 8,50 (oito patacas e cinquenta avos) por metro quadrado da área bruta de construção.

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

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 22 100,00 (vinte e duas mil e cem patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

3. A caução referida no n.º 1 é devolvida ao segundo outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

Cláusula nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 2 605 985,00 (dois milhões, seiscentas e cinco mil, novecentas e oitenta e cinco patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

Cláusula décima — Materiais sobranes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes sanções:

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

2) Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00 patacas;

3) 第三次違反：\$101,000.00至\$200,000.00；

4) 違反四次或以上，甲方有權解除合同。

第十一條款——環境保護

1. 關於一般的工業排放物、噪音及污染，乙方須遵守澳門特別行政區關於這方面的現行法例所訂的標準，以保護環境。

2. 倘違反上款的規定，乙方須受下列罰則處罰：

1) 首次違反：\$20,000.00至\$40,000.00；

2) 再次違反：\$41,000.00至\$100,000.00；

3) 第三次違反：\$101,000.00至\$250,000.00；

4) 第四次違反：\$251,000.00至\$500,000.00；

5) 違反五次或以上，罰款可達上項所規定最高金額的五倍，且甲方有權單方面解除合同。

3. 此外，乙方還須遵守十月二十二日第57/82/M號法令核准的《工業場內衛生與工作安全總章程》所訂定的衛生與安全規則。

4. 倘違反上款的規定，乙方須受二月十九日第2/83/M號法律規定的適用制裁約束。

第十二條款——轉讓

1. 鑒於批給的特殊性，將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方的核准，而承讓人亦須受本合同修改後的條件約束。

2. 為保證建設所需的融資，乙方可根據十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現批出土地的租賃權向總行或分行設在澳門特別行政區的信貸機構作意定抵押。

第十三條款——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，使其有效執行任務。

第十四條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

1) 第五條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；

3) Na 3.^a infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00 patacas;

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

Cláusula décima primeira — Protecção do meio ambiente

1. Relativamente a influentes industriais, ruído e poluição em geral, o segundo outorgante obriga-se a cumprir os padrões definidos na legislação em vigor sobre esta matéria na Região Administrativa Especial de Macau, de modo a salvaguardar o meio ambiente.

2. Pela inobservância do estipulado no número anterior, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

1) Na 1.^a infracção: \$ 20 000,00 a \$ 40 000,00 patacas;

2) Na 2.^a infracção: \$ 41 000,00 a \$ 100 000,00 patacas;

3) Na 3.^a infracção: \$ 101 000,00 a \$ 250 000,00 patacas;

4) Na 4.^a infracção: \$ 251 000,00 a \$ 500 000,00 patacas;

5) A partir da 5.^a e seguintes infracções é aplicada uma penalidade que pode ir até ao quádruplo da máxima prevista na alínea anterior ficando, ainda, o primeiro outorgante com a faculdade de rescindir unilateralmente o contrato.

3. Obriga-se, ainda, o segundo outorgante a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/82/M, de 22 de Outubro.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número anterior, o segundo outorgante fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei n.º 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

Cláusula décima segunda — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, dada a sua característica especial, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno, ora concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima terceira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula décima quarta — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula quinta;

- 2) 當土地利用未完成，未經同意而更改批給用途；
 - 3) 土地利用中止超過90(玖拾)日，但有合理解釋且為甲方接受的特殊原因除外。
2. 合同的失效由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。
3. 合同的失效導致土地連同其上的一切改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

第十五條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可被解除：
- 1) 不準時繳付租金；
 - 2) 土地利用已完成，未經同意而更改土地利用及/或批給用途；
 - 3) 不履行第六條款訂定的義務；
 - 4) 自第四及第五次違反起，重複不履行第十條款及第十一條款規定的義務；
 - 5) 違反第十二條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。
2. 合同的解除由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

第十六條款——有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

第十七條款——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

- 2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;
- 3) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quinta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Falta do pagamento pontual da renda;
- 2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;
- 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
- 4) Incumprimento repetido, a partir das 4.^a e 5.^a infracções, das obrigações estabelecidas nas cláusulas décima e décima primeira;

5) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima segunda.

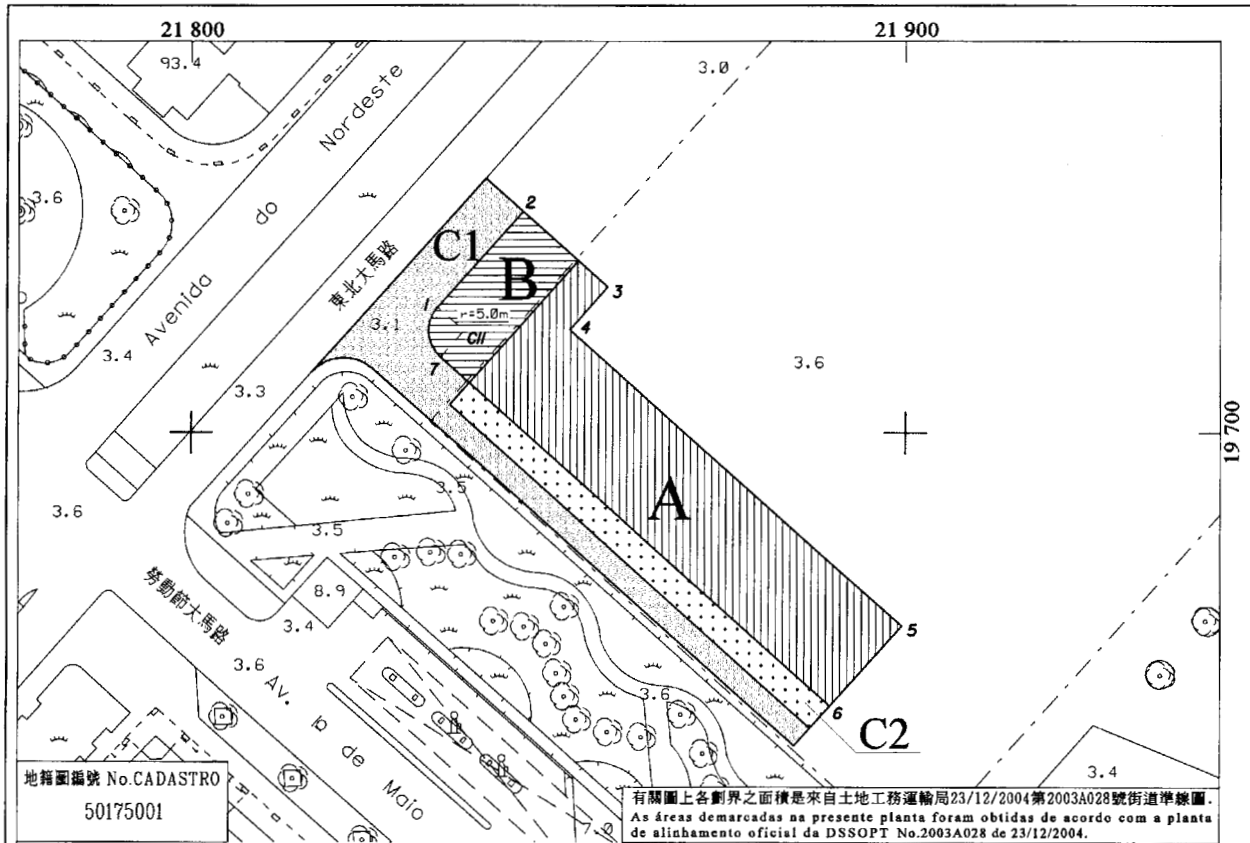
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima sexta — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial Macau.

Cláusula décima sétima — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.



位於鄰近東北大馬路之土地-D1地段
Terreno junto à Avenida do Nordeste - Lote D1

- 面積 " A " = 1 065 m²
Área
- 面積 " B " = 235 m²
Área
- 面積 " C1 " = 533 m²
Área
- 面積 " C2 " = 282 m²
Área

N°	M (m)	P (m)
C11	21 838.0	19 714.3
1	21 834.3	19 717.6
2	21 846.3	19 731.0
3	21 858.2	19 720.4
4	21 852.9	19 714.4
5	21 899.6	19 672.9
6	21 889.6	19 661.7
7	21 834.7	19 710.6

四至 Confrontações actuais :

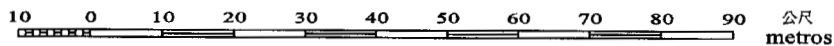
- A+B 地塊 ;
Parcelas A+B :
東北 - 位於鄰近東北大馬路之土地(n°22380)及位於鄰近東北大馬路之土地,於物業登記局被推定沒有登記;
NE - Terreno junto à Avenida do Nordeste(n°22380) e terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Avenida do Nordeste;
東南 - 位於鄰近東北大馬路之土地(n°22380);
SE - Terreno junto à Avenida do Nordeste(n°22380);
西南 - C1及C2地塊;
SW - Parcelas C1 e C2;
西北 - C1地塊;
NW - Parcela C1;
- C2 地塊 :
Parcela C2 :
東北 - A地塊;
NE - Parcela A;
東南 - 位於鄰近東北大馬路之土地(n°22380);
SE - Terreno junto à Avenida do Nordeste(n°22380);
西南/西北 - C1地塊;
SW/NW - Parcela C1.

備註: - "A+C2"地塊,為標示編號22380的部分(AR).
OBS: - As parcelas "A+C2" são parte da descrição n°22380(AR).
- "B+C1"地塊,於物業登記局被推定為沒有登記的土地。
- As parcelas "B+C1" são terreno que se presume omisso na C.R.P..
- "A"地塊,為承批人需申請作整體建設地段之面積。
- A parcela "A" é área a adquirir pelo requerente afim de constituir o lote após emparcelamento.
- "C1+C2"地塊,用作為城市基本建設(車道及人行道)之用的範圍,由承批人執行。
- As parcelas "C1+C2" são área destinada as infraestruturas urbanas(via e passeio) a executar pelo concessionário.



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: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

批示編號 85 / 運輸工務司 /2006
Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號139/2005於10/11/2005
Parecer da C.T. no. de

6158/2003於06/07/2005
de