

第 86/2015 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》第一百二十九條及第一百三十九條第一款的規定，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，修改一幅以長期租借制度批出，面積114平方米，位於澳門半島草堆街，其上建有78號樓宇的土地的批給，以興建一幢屬分層所有權制度，樓高五層，作商業用途的樓宇。

二、基於上述修改，根據為該地點訂定的新街道準線，將一幅無帶任何責任或負擔，將會脫離上款所指土地，面積為17平方米的地塊歸還國家，以納入公產，作為公共街道，因此批給土地的面積現為97平方米。

三、本批示即時生效。

二零一五年八月五日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第2682.02號案卷及
土地委員會第18/2015號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——THS咖啡有限公司。

鑒於：

一、“THS咖啡有限公司”，總辦事處設於澳門賈佰樂提督街125號地下，登記於商業及動產登記局第28231(SO)號，根據以其名義作出的第179446G號登錄，該公司為一幅面積114平方米，位於澳門半島草堆街，其上建有78號樓宇，標示於物業登記局B12冊第32頁背頁第2323號土地的利用權的持有人。

二、土地的田底權以國家的名義登錄於第F32K冊第281頁第7618號。

三、上述承批公司擬重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度，樓高七層，作住宅及商業用途的樓宇，因此分別在二零一零年七月十九日及二零一零年十二月三日向土地工務運輸局遞交

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 86/2015

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 n.º 1 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 aforamento, do terreno com a área de 114 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com o n.º 78 da Rua das Estalagens, para construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 pisos, destinado a comércio.

2. No âmbito da mencionada revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, uma parcela de terreno a desanexar do terreno identificado no número anterior, com a área de 17 m², para integrar o domínio público do Estado, como via pública, passando o terreno concedido a ter a área de 97 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

5 de Agosto de 2015.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 682.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 18/2015 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «THS Café Companhia Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «THS Café Companhia Limitada», com sede em Macau, na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 125, r/c, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 28 231 (SO), é titular do domínio útil do terreno com área de 114 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com o n.º 78 da Rua das Estalagens, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 2 323 a fls. 32v do livro B12, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 179 446G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 7 618 a fls. 281 do livro F32K.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos, destinado a habitação e comércio, a concessionária submeteu em 19 de Julho e 3 de

了一份建築計劃和一份修改建築計劃，根據該局副局長分別於二零一零年九月十日及二零一一年四月二十六日所作的批示，該等計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、基於此，承批公司請求批准根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定更改土地的利用和修改批給。

五、案卷按一般程序辦理，然而，作為修改批給合同憑證的批示最終沒有公佈，因文化局建議保留土地上現有樓宇的立面，令其與毗鄰樓宇（中西藥局）保持一致和協調，以及強化建築群的歷史文化價值。

六、因此，承批公司按照有關意見及文化局訂定的規劃條件編製了一份新的修改建築計劃，並於二零一四年二月二十五日將該計劃遞交土地工務運輸局，根據該局副局長於二零一四年六月二十三日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

七、為此，承批公司於二零一四年七月二十五日，請求批准按照被土地工務運輸局視為可予核准的計劃及根據第10/2013號法律第一百三十九條的規定更改土地的利用和修改批給合同。

八、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於二零一五年三月十日遞交的聲明書明確表示同意。

九、合同標的土地面積為114平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年十二月十八日發出的第5511/1997號地籍圖中以字母“A”及“B”定界和標示，面積分別為97平方米和17平方米。

十、根據為該地點訂定的新街道準線，將一幅面積17平方米，在上述圖中以字母“B”標示，將脫離上款所指土地的地塊，以納入國家公產，作為公共街道。

十一、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一五年五月六日舉行會議，同意批准有關申請。

十二、根據行政長官於二零一五年六月二日在運輸工務司司長的二零一五年五月八日意見書上所作的批示，已按照土地委員會的意見批准有關修改批給的申請。

十三、由本批示作為憑證的合同條件已通知承批公司，該公司透過於二零一五年七月十五日遞交由Ho Alves Serafim João，

Dezembro de 2010, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas, adiante designada por DSSOPT, um projecto de arquitectura e um projecto de alteração de arquitectura que, foram considerados passíveis de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes Serviços, respectivamente, de 10 de Setembro de 2010 e de 26 de Abril de 2011.

4. Nestas circunstâncias, a concessionária veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno e a consequente revisão da concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. O procedimento seguiu a sua tramitação, mas o despacho que titularia o contrato de revisão da concessão não chegou a ser publicado porquanto o Instituto Cultural, adiante designado por IC, propôs a manutenção da fachada do edifício existente no terreno de modo a preservar a coerência e harmonia entre a mesma e o edifício contíguo (Farmácia Chong Sai), bem como a reforçar o valor histórico-cultural do conjunto.

6. Assim, em 25 de Fevereiro de 2014 a concessionária submeteu à DSSOPT um novo projecto de alteração de arquitectura, conforme o parecer e os condicionamentos urbanísticos definidos pelo IC, o qual foi considerado passível de aprovação, condicionada a alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora da DSSOPT de 23 de Junho de 2014.

7. Nessa sequência, em 25 de Julho de 2014, a concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto considerado passível de aprovação pela DSSOPT, e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013.

8. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão da concessão que foi aceite pela concessionária, conforme declaração apresentada em 10 de Março de 2015.

9. O terreno objecto do contrato, com a área de 114 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», respectivamente, com a área de 97 m² e de 17 m², na planta n.º 5 511/1997, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 18 de Dezembro de 2013.

10. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, a parcela de terreno assinalada com a letra «B» na referida planta, com a área de 17 m², a desanexar do terreno identificado no número anterior, reverte para o domínio público do Estado, como via pública.

11. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 6 de Maio de 2015, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

12. Por despacho do Chefe do Executivo de 2 de Junho de 2015, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 8 de Maio de 2015, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

13. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamen-

男性，已婚，職業住所位於澳門賈佰樂提督街125號地下，以“THS咖啡有限公司”的行政管理機關成員及受權人身份代表吳子鋒，已婚，同一職業住所，行政管理機關成員，簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身份及權力已由第二公證署核實。

十四、承批公司已繳付由本批示作為憑證的合同第三條款第1款所訂定經調整的利用權價金的差額及第七條款(1)項所訂的該期溢價金。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以長期租借制度批出，面積114（壹佰壹拾肆）平方米，位於澳門半島，其上建有草堆街78號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年十二月十八日發出的第5511/1997號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，並標示於物業登記局B12冊第32頁背面第2323號及其利用權以乙方名義登錄於第179446 G號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B”定界及標示，面積17（拾柒）平方米，價值為\$17,000.00（澳門幣壹萬柒仟元整），將脫離上項所指土地的地塊歸還給甲方，以納入公產，作為公共街道。

2. 批出土地現時的面積為97（玖拾柒）平方米，在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——土地的重新利用及用途

1. 土地重新利用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高5（伍）層，建築面積為460（肆佰陸拾）平方米的商業用途的樓宇。

2. 第1款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

3. 乙方須遵守土地所在地區內生效的城市規劃的規定。

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為\$55,200.00（澳門幣伍萬伍仟貳佰元整），當中金額\$44,920.00（澳門幣肆萬肆仟玖佰貳拾元整）已經透過憑單編號2011-77-902363-9繳納。

te aceites, conforme declaração apresentada em 15 de Julho de 2015, assinada por Ho Alves Serafim João, casado, com domicílio profissional em Macau, na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 125, r/c, na qualidade de administrador e de procurador de Ung Chi Fong, casado, com domicílio profissional na mesma morada, administrador, em representação da sociedade «THS Café Companhia Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

14. A concessionária pagou o diferencial do preço actualizado do domínio útil e a prestação do prémio, estipulados, respectivamente, no n.º 1 da cláusula terceira e na alínea 1) da cláusula sétima do contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira – Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 114 m² (cento e catorze metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 78 da Rua das Estalagens, demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», na planta n.º 5 511/1997 emitida pela DSCC, em 18 de Dezembro de 2013, descrito na CRP sob o n.º 2 323 a fls. 32v do livro B12 e cujo domínio útil se acha inscrito sob o n.º 179 446G, a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno demarcada e assinalada com a letra «B» na planta acima identificada, com a área de 17 m² (dezasete metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 17 000,00 (dezasete mil patacas), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destina a integrar o domínio público, como via pública.

2. A concessão de terreno, agora com a área de 97 m² (noventa e sete metros quadrados), demarcado e assinalado com a letra «A», na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda – Reaproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 (cinco) pisos, afectado à finalidade de comércio, com a área bruta de construção de 460 m² (quatrocentos e sessenta metros quadrados).

2. A área referida no n.º 1 pode ser sujeita a eventual rectificação, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

3. O segundo outorgante é obrigado a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno se situe.

Cláusula terceira – Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 55 200,00 (cinquenta e cinco mil e duzentas patacas), tendo já sido pago o montante de \$ 44 920,00 (quarenta e quatro mil, novecentas e vinte patacas), através da guia n.º 2011-77-902363-9.

2. 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，須一次性全數繳付上款訂定的經調整後的利用權價金差額。

3. 每年繳付的地租調整為\$138.00（澳門幣壹佰叁拾捌元整）。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行程序的規定進行強制徵收。

第四條款——重新利用的期間

1. 土地重新利用的總期間為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90（玖拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電和其他專業計劃）；

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，遞交動工申請。

4. 為適用上款的規定，計劃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. 上款所指的申請須於相關期間屆滿前提出。

第五條款——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二零一三年十二月十八日發出的第5511/1997號地籍圖中以字母“A”及“B”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。

第六條款——罰款

1. 基於乙方不遵守第四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），並以150（壹佰伍拾）日為限。

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no número anterior, é pago integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

3. O foro anual a pagar é actualizado para \$ 138,00 (cento e trinta e oito patacas).

4. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

Cláusula quarta — Prazo de reaproveitamento

1. O reaproveitamento 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, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. O segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

3) 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 do segundo outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização do primeiro outorgante, por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior tem de ser apresentado antes do termo do respectivo prazo.

Cláusula quinta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», na planta n.º 5 511/1997, emitida pela DSCC, em 18 de Dezembro de 2013, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quarta, o segundo outorgante fica sujeito a multa no montante correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do prémio por cada dia de atraso, até 150 (cento e cinquenta) dias.

2. 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重新利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第七條款——合同溢價金

在不影響已經透過憑單編號2011-77-902363-9繳納，金額為\$576,620.00（澳門幣伍拾柒萬陸仟陸佰貳拾元整），乙方須向甲方繳付金額為\$4,635,407.00（澳門幣肆佰陸拾叁萬伍仟肆佰零柒元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$1,600,000.00（澳門幣壹佰陸拾萬元整），當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定，接受本合同的條件時；

2) 餘款\$3,035,407.00（澳門幣叁佰零叁萬伍仟肆佰零柒元整），連同年利率5%的利息分3（叁）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$1,062,809.00（澳門幣壹佰零陸萬貳仟捌佰零玖元整）。第一期須於作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6（陸）個月內繳付。

第八條款——移轉

1. 倘土地未被完全重新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，且不影響第十二條款之規定。

2. 為適用上款的規定，下列情況亦視為移轉本批給所衍生的狀況：

1) 一次或多次累計移轉乙方或其控權股東公司資本超過50%（百分之五十）；

2) 按《民法典》第二百五十八條第三款的規定，設定未經利害關係人同意不可廢止的授權書或複授權書，且該等授權書賦予受權人對批給所衍生狀況的處分權或在程序中作出所有行為。

3. 在不影響上款的規定下，如乙方移轉其或其控權股東資本公司資本超過10%（百分之十），須在有關移轉事實發生後三十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收回土地。

4. 受移轉人須受本合同修改後的條件約束，尤其有關重新利用的期間及附加溢價金方面。

5. 在未完成重新利用前，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

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior no caso do primeiro outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de reaproveitamento, por motivo não imputável ao segundo outorgante e considerado justificativo pelo primeiro outorgante.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Sem prejuízo do montante de \$ 576 620,00 (quinhentas e setenta e seis mil, seiscentas e vinte patacas), liquidado através da guia n.º 2011-77-902363-9, o segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 4 635 407,00 (quatro milhões, seiscentas e trinta e cinco mil, quatrocentas e sete patacas), da seguinte forma:

1) \$ 1 600 000,00 (um milhão e seiscentas mil patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013;

2) O remanescente, no valor de \$ 3 035 407,00 (três milhões, trinta e cinco mil, quatrocentas e sete patacas), que vence juros à taxa anual de 5% (cinco por cento), é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 062 809,00 (um milhão, sessenta e duas mil, oitocentas e nove patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

Cláusula oitava — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente reaproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante, sob pena de nulidade e de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula décima segunda.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, também se considera equivalente à transmissão de situações resultantes da presente concessão:

1) A transmissão, por uma ou várias vezes em acumulação, superior a 50% (cinquenta por cento) do capital social do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante;

2) A constituição de procuração ou substabelecimento que confira ao procurador poderes para a prática de todos os actos no procedimento ou a disposição das situações resultantes da concessão e que seja irrevogável sem o acordo do interessado, nos termos do n.º 3 do artigo 258.º do Código Civil.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a transmissão superior a 10% (dez por cento) do capital do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, este deve comunicar o facto à DSSOPT no prazo de 30 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 devolução na segunda infracção.

4. A transmissão sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente das relativas ao prazo de reaproveitamento e ao pagamento do prémio adicional.

5. Antes da conclusão do reaproveitamento, o segundo outorgante só pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito resultante da concessão a favor de instituições de crédito le-

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。

第九條款——使用准照

使用准照僅在履行第五條款訂定的義務及清繳倘有的罰款後，方予發出。

第十條款——監督

在批出土地的重新利用期間，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。

第十一條款——失效

1. 本批給在下列情況下失效：

1) 第六條款第1款規定的150（壹佰伍拾）日期間屆滿後仍未完成重新利用，且不論之前曾否被科處罰款；

2) 連續或間斷中止重新利用土地超過90（玖拾）日，但有不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及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，且不影响甲方有權徵收所欠繳的地租或倘有的罰款。

4. 在不影響上款的規定下，如宣告本批給失效，乙方佔有土地而不加重新利用的年數乘以有關利用權價金的二十分之一的款項歸甲方所有，而該價金的餘額退還予乙方。

第十二條款——土地的收回

1. 倘發生下列任一事實時，甲方可宣告收回土地：

1) 未經批准而更改批給用途或修改土地的利用；

2) 不履行第五條款訂定的義務；

3) 違反第八條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；

galmente 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 nona — Licença de utilização

A licença de utilização apenas é emitida após o cumprimento das obrigações previstas na cláusula quinta e estejam pagas as multas, se as houver.

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de reaproveitamento 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 primeira — Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

1) Não conclusão do reaproveitamento, decorrido o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, previsto no n.º 1 da cláusula sexta, independentemente de ter sido aplicada ou não a multa;

2) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do reaproveitamento do terreno por 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

2. A caducidade da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

3. A caducidade da concessão determina a reversão para o primeiro outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte do segundo outorgante, sem prejuízo da cobrança pelo primeiro outorgante dos foros em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, no caso de declaração da caducidade da concessão, revertem para o primeiro outorgante tantos vigésimos do respectivo preço do domínio útil quantos os anos em que o terreno esteve na posse da concessionária sem reaproveitamento, sendo-lhe restituído o remanescente do preço.

Cláusula décima segunda — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Alteração não autorizada da finalidade da concessão ou da modificação do reaproveitamento do terreno;

2) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula quinta;

3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula oitava;

- 4) 第二次違反第八條款第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重新利用，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) 將長期租借轉租。
2. 土地的收回由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。
 3. 土地收回的宣告將產生以下效力：
 - 1) 土地的利用權消滅；
 - 2) 已繳付的溢價金、利用權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，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。
 4. 本條款規定的土地的收回，不影響甲方有權徵收所欠繳的地租及倘有的罰款。
 5. 如基於本條款第1款6) 項的規定收回土地，則乙方有權獲得第10/2013號法律第一百四十四條第五款和第六款規定的賠償。

第十三條款——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的任何爭訟的法院。

第十四條款——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。

- 4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula oitava;
- 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 reaproveitamento do terreno, se verifique qualquer uma das situações referidas no n.º 2 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013;

7) Subaforamento.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

3. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

1) Extinção do domínio útil do terreno;

2) Reversão para o primeiro outorgante dos prémios e do preço do domínio útil pagos, bem como de todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

4. A devolução do terreno nos termos da presente cláusula não prejudica a cobrança dos foros em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

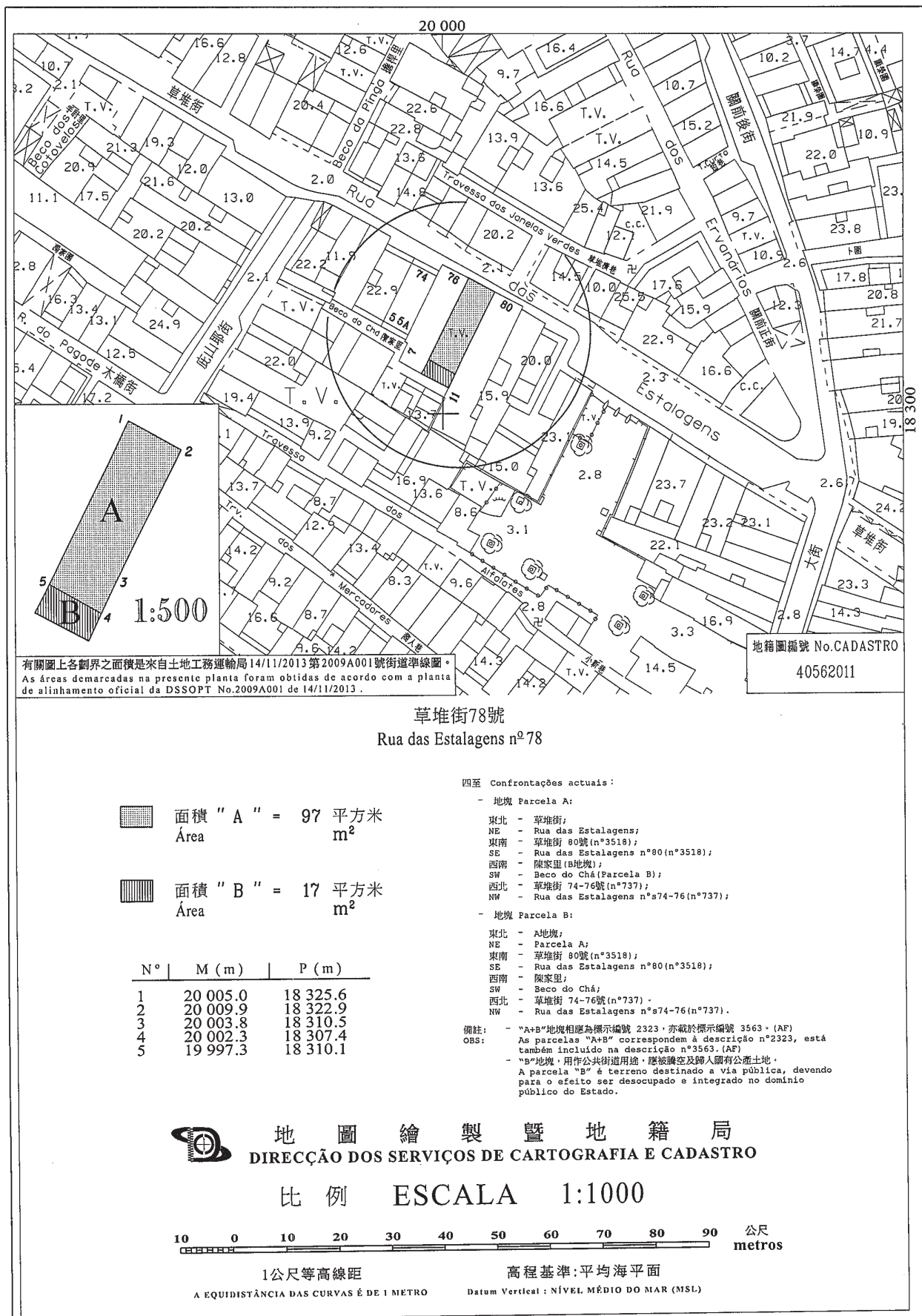
5. No caso de devolução com fundamento na alínea 6) do n.º 1 da presente cláusula, o segundo outorgante tem direito à indemnização prevista nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013.

Cláusula décima terceira – 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 quarta – Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013 e demais legislação aplicável.



批示編號 86/ 運輸工務司 /2015
Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 49/2015 於 06/05/2015
Parecer da C.T. no. de

5511/1997 於 18/12/2013
de

二零一五年八月六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, aos 6 de Agosto de 2015. — A Chefe do Gabinete, Cheong Chui Ling.