運輸工務司司長辦公室

第 21/2022 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》第一百三十九條 的規定,作出本批示。

- 一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件,修改 六幅以長期租借方式批出,總面積572平方米,位於氹仔島,鄰近 買賣巷,其上建有買賣街18至24號、買賣巷14號及生央街11號房 地產,分別標示於物業登記局第23245號、第4814號、第4641號、 第4815號、第23244號及第23000號的土地的批給,用作興建一 幢屬單一所有權制度,樓高六層,其中兩層為地庫,作商業用途 的樓字。
 - 二、本批示即時生效。
 - 二零二二年五月五日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第 6391.02 號案卷及 土地委員會第 11/2022 號案卷)

合同協議方:

甲方——澳門特別行政區;及

乙方——豐盛置業有限公司

鑒於:

一、豐盛置業有限公司,依法在香港特別行政區設立及登記,通訊地址為澳門宋玉生廣場第411-417號皇朝廣場15樓D-H座,根據以其名義作出的第185924G號、第231111G號及第236484G號登錄,為六幅以長期租借方式批出,總面積572平方米,位於氹仔島,鄰近買賣巷,其上建有買賣街18至24號、買賣巷14號及生央街11號房地產,分別標示於物業登記局B21冊第173頁第23245號及第4814號、B21冊第85頁背頁第4641號、B21冊第173頁背頁第4815號、第23244號及第23000號土地的利用權的持有人。

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 21/2022

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 139.º 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, de 6 terrenos com a área global de 572 m², situados na ilha da Taipa, junto à Travessa dos Mercadores e onde se encontram construídos os prédios n.ºs 18 a 24 da Rua dos Mercadores, n.º 14 da Travessa dos Mercadores e n.º 11 da Rua de S. João, descritos na Conservatória do Registo Predial, respectivamente, sob os n.ºs 23 245, 4 814, 4 641, 4 815, 23 244 e 23 000, para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 6 pisos, sendo 2 em cave, afectado a comércio.
 - 2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.
 - 5 de Maio de 2022.
- O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

ANEXO

(Processo n.º 6 391.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 11/2022 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «First Star Properties Limited», como segunda outorgante.

Considerando que:

1. A Sociedade «First Star Properties Limited», legalmente constituída e registada na Região Administrativa Especial de Hong Kong, com domicílio de correspondência em Macau, na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 411-417, Edifício Dynasty Plaza, 15.º andar D-H, é titular do domínio útil de 6 terrenos concedidos por aforamento, com a área global de 572 m², situados na ilha da Taipa, junto à Travessa dos Mercadores e onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 18 a 24 da Rua dos Mercadores, n.º 14 da Travessa dos Mercadores e n.º 11 da Rua de S. João, descritos na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, respectivamente sob o n.º 23 245, n.º 4 814 a fls. 173 do livro B21, n.º 4 641 a fls. 85v do livro B21, n.º 4 815 a fls. 173v do livro B21, n.º 23 244 e n.º 23 000, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 185 924G, 231 111G e 236 484G.

二、上述土地的田底權以國家的名義登錄於FKK1冊第84頁第263號、FK1冊第84頁第262號、F1冊第183號及第28638F號。

三、鑒於土地工務運輸局為上述土地發出的規劃條件圖允 許土地用作商業用途,因此承批公司合併及重新利用該等土地 興建一幢屬單一所有權制度,樓高六層,其中兩層為地庫,作商 業用途的樓字,並於二零二一年二月十八日向土地工務運輸局遞 交建築工程計劃的修改計劃。根據該局副局長於二零二一年六月 二十二日作出的批示,該計劃被視為可予核准,但須遵守某些技 術要件。

四、基於此,承批公司於二零二二年一月二十日根據第 10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定,請求批准按照 上述計劃,更改由上述土地組成的地段的利用及修改批給合同。 承批公司並於同年二月二十二日遞交放棄法院管轄聲明書。

五、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,並編製修改批給合同擬本。該擬本已獲承批公司於二零二二年三月十一日遞交的聲明書表示同意。

六、合同標的土地的面積為572平方米,在地圖繪製暨地籍局於二零二二年一月十七日發出的第5034/1995號地籍圖中以字母"A"、"B"、"C"、"D"、"E"及"F"定界及標示。

七、案卷按一般程序送交土地委員會,該委員會於二零二二 年三月二十四日舉行會議,同意批准有關申請。

八、運輸工務司司長透過行使第184/2019號行政命令第一款 授予的執行權限作出二零二二年四月六日批示,根據土地委員會 意見書上的建議,批准修改批給的申請。

九、已將由本批示作為憑證的合同條件通知承批公司,該公司透過於二零二二年四月二十二日遞交由João Carlos de Jesus Afonso,葡萄牙籍,已婚,職業住所位於氹仔告利雅施利華街53號瑞昌大廈地下A座,以豐盛置業有限公司的法定代表身分所簽署的聲明書,明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認,其身分及權力已經私人公證員Manuela António核實。

十、承批公司已繳付以本批示作為憑證的合同第三條款第一款所訂定的經調整的利用權價金及第七條款(一)項規定的溢價金。

- 2. O domínio directo sobre os referidos terrenos acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 263 a fls. 84 do livro FKK1, n.º 262 a fls. 84 do livro FK1, n.º 183 do livro F1 e n.º 28 638F.
- 3. Uma vez que a planta de condições urbanísticas emitida para os referidos terrenos pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT, admite como finalidade do solo o uso comercial, a concessionária tendo em vista a sua anexação e reaproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 6 pisos, sendo 2 em cave, destinado à finalidade comercial, submeteu em 18 de Fevereiro de 2021, à DSSOPT, um projecto de alteração ao projecto de obra de construção que, por despacho do subdirector, de 22 de Junho de 2021 foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.
- 4. Nestas circunstâncias, em 20 de Janeiro de 2022, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do lote formado pelos mencionados terrenos, em conformidade com o referido projecto, e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), bem como apresentou, em 22 de Fevereiro do mesmo ano, a declaração de renúncia de foro.
- 5. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância da concessionária, expressa em declaração apresentada em 11 de Março de 2022.
- 6. O terreno objecto do contrato, com a área de 572 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B», «C», «D», «E» e «F» na planta cadastral n.º 5 034/1995, emitida em 17 de Janeiro de 2022, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC.
- 7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 24 de Março de 2022, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.
- 8. Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 6 de Abril de 2022, proferido no uso das suas competências executivas delegadas pelo n.º 1 da Ordem Executiva n.º 184/2019, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.
- 9. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 22 de Abril de 2022, assinada por João Carlos de Jesus Afonso, de nacionalidade portuguesa, casado, com domicílio profissional em Macau, na Rua Correia da Silva, n.º 53, Edifício Soi Cheong, r/c A, Taipa, na qualidade de representante legal da sociedade «First Star Properties Limited», qualidade e poderes verificados pela notária privada Manuela António, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.
- 10. A concessionária pagou o preço actualizado do domínio útil e a prestação do prémio estipulados no n.º 1 da cláusula terceira e na alínea 1) da cláusula sétima, ambas do contrato titulado pelo presente despacho.

第一條款——合同標的

- 1. 本合同標的為修改六幅以長期租借制度批出,面積為93 (玖拾叁)平方米、44 (肆拾肆)平方米、11 (拾壹)平方米、187 (壹佰捌拾柒)平方米、193 (壹佰玖拾叁)平方米及44 (肆拾肆)平方米,位於氹仔島,其上曾建有買賣街18至24號、買賣巷14號、生央街11號及買賣巷無門牌樓宇,在地圖繪製暨地籍局於二零二二年一月十七日發出的第5034/1995號地籍圖中以字母"A"、"B"、"C"、"D"、"E"及"F"定界及標示,並標示於物業登記局B21冊第173頁背頁第4815號、第23244號、第23245號、B21冊第85頁背頁第4641號、B21冊第173頁第4814號及第23000號,其利用權以乙方名義登錄於第185924G號、第231111G號及第236484G號的土地的批給,以合併並組成一幅面積572 (伍佰柒拾貳)平方米的地段。
- 2. 鑒於是次修改,上款所述地段,以下簡稱為土地,其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——土地的重新利用及批給用途

- 1. 根據該土地容許的用途,尤其是商業用途,土地重新利用 作興建一幢屬單一所有權制度,樓高6(陸)層,其中2(貳)層為 地庫,建築面積2,788(貳仟柒佰捌拾捌)平方米的商業用途樓 宇。
- 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。

第三條款——利用權價金及地租

- 1. 土地的利用權價金調整為\$418,200.00(澳門元肆拾壹萬 捌仟貳佰圓整)。
- 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。
- 3. 每年繳付的地租調整為\$1,046.00(澳門元壹仟零肆拾陸 圓整)。
- 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48(肆拾捌)個月,由作為本修 改批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

Cláusula primeira — Objecto do contrato

- 1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, de seis terrenos com as áreas de 93 m² (noventa e três metros quadrados), 44 m² (quarenta e quatro metros quadrados), 11 m² (onze metros quadrados), 187 m² (cento e oitenta e sete metros quadrados), 193 m² (cento e noventa e três metros quadrados) e 44 m² (quarenta e quatro metros quadrados), os quais se destinam a ser anexados, formando um lote com a área de 572 m² (quinhentos e setenta e dois metros quadrados), situados na ilha da Taipa, onde se encontravam construídos os prédios n.ºs 18 a 24 da Rua dos Mercadores, n.º 14 da Travessa dos Mercadores, n.º 11 da Rua de S. João e s/n da Travessa dos Mercadores, demarcados e assinalados com as letras «A», «B», «C», «D», «E» e «F» na planta n.º 5 034/1995, emitida pela DSCC, em 17 de Janeiro de 2022, descritos na CRP sob os n.º 4 815 a fls. 173v do livro B21, n.º 23 244, n.º 23 245, n.º 4 641 a fls. 85v do livro B21, n.º 4 814 a fls. 173 do livro B21 e n.º 23 000, cujos domínios úteis se acham inscritos sob os n.º 185 924G, n.º 231 111G e n.º 236 484G a favor da segunda outorgante.
- 2. Em consequência da presente revisão, a concessão do lote identificado no número anterior, de ora adiante designado simplesmente por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Reaproveitamento do terreno e finalidade da concessão

- 1. Em conformidade com os usos de solos aí permitidos, designadamente o comercial, o terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 6 (seis) pisos, dos quais 2 (dois) em cave, afectado à finalidade de comércio, com a área bruta de construção de 2 788 m² (dois mil, setecentos e oitenta e oito metros quadrados).
- 2. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventuais rectificações no momento do pedido de vistoria de obra 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 terceira — Preço do domínio útil e foro

- 1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 418 200,00 (quatrocentas e dezoito mil e duzentas patacas).
- 2. O preço actualizado 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 \$ 1 046,00 (mil e quarenta e seis 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 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 revisão de concessão.

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

- 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於二零二二年一月十七日發出的第5034/1995號地籍圖中以字母 "A"、"B"、"C"、"D"、"E"及 "F" 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;
- 2)根據乙方編制及經甲方核准的計劃,進行土地周圍區域 的道路及基礎設施工程。
- 2. 對上款所述的道路及基礎設施工程,乙方保證優質施工 及使用質量良好的材料,並負責維修及更正由臨時接收之日起 計兩年內所出現的一切瑕疵。

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)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 止或延長重新利用期間者,則免除乙方承擔上款所指的責任。

- 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 (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 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.

Cláusula quinta — Encargos especiais

- 1. Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:
- 1) A desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A», «B», «C», «D», «E» e «F», na planta n.º 5 034/1995, emitida pela DSCC, em 17 de Janeiro de 2022, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;
- 2) A execução, de acordo com o projecto a elaborar pela segunda outorgante e a aprovar pela primeira outorgante, das obras de arruamentos e infra-estruturas da zona envolvente do terreno.
- 2. A segunda outorgante garante a boa execução e a qualidade dos materiais aplicados nas obras de arruamentos e infraestruturas referidas no número anterior, durante o período de dois anos contados a partir da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar durante aquele período.

Cláusula sexta — Multa

- 1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quarta, 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 reaproveitamento, por motivo não imputável à segunda outorgante e considerado justificativo pela primeira outorgante.

第七條款——合同溢價金

- 乙方須向甲方繳付總金額為\$51,327,142.00(澳門元伍仟壹佰叁拾貳萬柒仟壹佰肆拾貳圓整)的合同溢價金,繳付方式如下:
- 1) \$18,000,000.00 (澳門元壹仟捌佰萬圓整),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條件時繳 付;
- 2)餘款\$33,327,142.00(澳門元叁仟叁佰叁拾貳萬柒仟壹佰 肆拾貳圓整),連同年利率5%的利息分5(伍)期繳付,以半年為 一期,每期金額相等,即本金連利息合共\$7,173,563.00(澳門元 柒佰壹拾柒萬叁仟伍佰陸拾叁圓整)。第一期須於作為本修改 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。

Cláusula sétima — Prémio do contrato

- A segunda outorgante paga à primeira outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 51 327 142,00 (cinquenta e um milhões, trezentas e vinte e sete mil, cento e quarenta e duas patacas), da seguinte forma:
- 1) \$ 18 000 000,00 (dezoito milhões de 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 \$ 33 327 142,00 (trinta e três milhões, trezentas e vinte e sete mil, cento e quarenta e duas patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 7 173 563 (sete milhões, cento e setenta e três mil, quinhentas e sessenta e três 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 revisão de concessão.

Cláusula oitava — Transmissão

- 1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente reaproveitado, depende de prévia autorização da primeira 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 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 Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana 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 devolução do terreno 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, 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.

第九條款——工程及使用准照

- 1. 工程准照僅在乙方遞交已按照本合同第七條款的規定繳付已到期溢價金的證明後,方予發出。
- 2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第七條款訂定的溢價金的 證明以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 價,且不影響甲方有權徵收所欠繳的到期溢價金、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) 未經批准而修改批給用途或更改土地的重新利用;
- 2) 不履行第五條款及第七條款訂定的義務;
- 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;

Cláusula nona — Licenças de obras e de utilização

- 1. A licença de obras só é emitida após a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante satisfez o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sétima do presente contrato.
- 2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sétima se encontra pago na sua totalidade e desde que as multas, se as houver, estejam pagas.

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de reaproveitamento 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 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 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 por qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte da segunda outorgante, sem prejuízo da cobrança pela primeira outorgante, dos prémios vencidos, 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 a primeira outorgante tantos vigésimos do respectivo preço do domínio útil quantos os anos em que o terreno esteve na posse da segunda outorgante sem reaproveitamento, sendo-lhe restituído o remanescente do preço.

Cláusula décima segunda — Devolução do terreno

- 1. A primeira outorgante pode declarar a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
- 1) Alteração não autorizada da finalidade de concessão ou da modificação do reaproveitamento do terreno;
- 2) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas quinta e sétima;
- 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,承批人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 的到期溢價金、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。

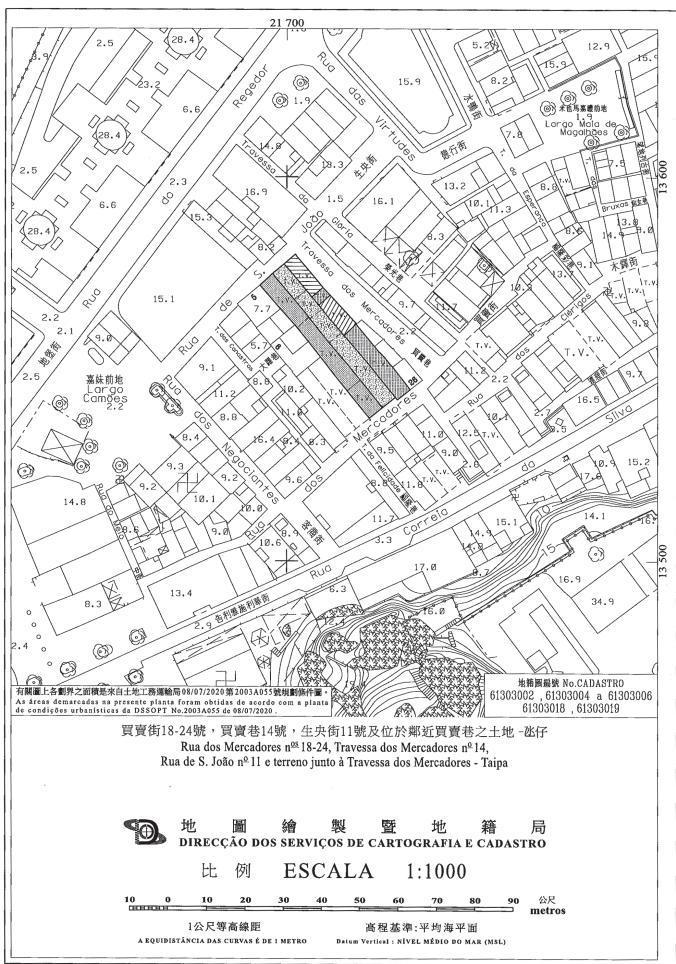
- 4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula oitava;
- 5) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- 6) Quando, no seguimento de alteração do planeamento urbanístico que implique a impossibilidade 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 a primeira outorgante dos prémios e do preço do domínio útil pagos, bem como de todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, tendo a concessionária direito à indemnização a fixar por aquela.
- 4. A devolução do terreno nos termos da presente cláusula não prejudica a cobrança pela primeira outorgante, dos prémios vencidos, 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, a segunda outorgante tem direito à indemnização prevista nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013.

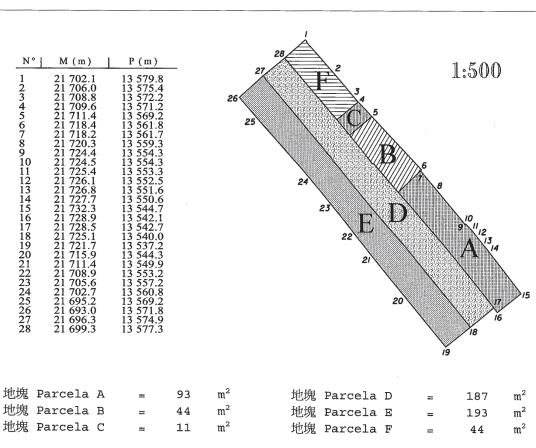
Cláusula décima terceira — Foro competente

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.





四至 Confrontações actuais:

- 地塊 Parcelas A+B+C+D+E+F:

東北 - 買賣街 26-28號 (n°4823) 及買賣巷;

NE - Rua dos Mercadores n°s26-28(n°4823) e Travessa dos Mercadores;

東南 - 買賣街;

SE - Rua dos Mercadores;

西南 - 生央街 5號(n°22997),買賣街 16號(n°6067),大蘿巷 6號及買賣街;

SW - Rua de S. João n°5(n°22997), Rua dos Mercadores n°16(n°6067), Travessa das

Canastras nº6 e Rua dos Mercadores;

西北 - 生央街。

NW - Rua de S. João.

備註: OBS: · "A"地塊相應為標示編號 4815。(AF)

A parcela "A" corresponde à descrição n°4815.(AF)

- "B"地塊相應為標示編號 23244。(AF)

A parcela "B" corresponde à descrição n°23244.(AF)

- "C"地塊相應為標示編號 23245。(AF)

A parcela "C" corresponde à descrição n°23245.(AF)

- "D"地塊相應為標示編號 4641。(AF)

A parcela "D" corresponde à descrição n°4641.(AF)

- "E"地塊相應為標示編號 4814。(AF)

A parcela "E" corresponde à descrição n°4814.(AF)

- "F"地塊相應為標示編號 23000。(AF)

A parcela "F" corresponde à descrição n°23000.(AF)



地圖編號 5034/1995於17/01/2022的附件 Anexo à Planta n.º 5034/1995 de 17/01/2022

二零二二年五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 Maio de 2022. — A Chefe do Gabinete, *Cheong Chui Ling*.