

第 31/2022 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》第二十七條（一）項、第四十四條及續後數條、第五十五條第二款（一）項、第一百二十七條以及第一百八十一條第二款的規定，作出本批示。

一、將一幅無帶任何責任或負擔，面積經修正後為535平方米，位於氹仔島，鄰近生央街，由標示於物業登記局B43冊第45頁背頁第20115號、B43冊第46頁第20116號及B43冊第99頁背頁第20183號的房地產合併而成的土地的完全所有權以有償方式讓與國家。

二、將一幅無帶任何責任或負擔，面積經修正後為104平方米，位於氹仔島，鄰近生央街，標示於物業登記局B44冊第66頁第20369號的土地的利用權以有償方式讓與國家。

三、將一幅無帶任何責任或負擔，面積經修正後為69平方米，位於氹仔島，鄰近生央街，標示於物業登記局B43冊第46頁背頁第20117號的土地的完全所有權以無償方式讓與國家。

四、為統一其法律制度，根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，以租賃方式批出第一款及第二款所述，面積分別為535平方米及104平方米的土地，以將其合併並組成一幅總面積639平方米的單一地段，用作興建一幢屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇。

五、將第三款所述面積69平方米的土地，在無帶任何責任或負擔下納入國家公產，作為公眾休憩區。

六、本批示即時生效。

二零二二年十月十四日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務局第6524.01號案卷及
土地委員會第12/2022號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——新康力地產發展有限公司。

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 31/2022

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, da alínea 1) do n.º 2 do artigo 55.º, 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 onerosamente ao Estado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o direito de propriedade perfeita do terreno com a área rectificada de 535 m², situado na ilha da Taipa, junto à Rua de S. João, resultante da anexação dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob os n.ºs 20 115 a fls. 45 verso do livro B43, 20 116 a fls. 46 do livro B43 e 20 183 a fls. 99 verso do livro B43.

2. É cedido onerosamente ao Estado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o domínio útil do terreno com a área rectificada de 104 m², situado na ilha da Taipa, junto à Rua de S. João, descrito na CRP sob o n.º 20 369 a fls. 66 do livro B44.

3. É cedido gratuitamente ao Estado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o direito de propriedade perfeita do terreno com a área rectificada de 69 m², situado na ilha da Taipa, junto à Rua de S. João, descrito na CRP sob o n.º 20 117 a fls. 46 verso do livro B43.

4. 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, os terrenos identificados nos n.ºs 1 e 2, respectivamente, com as áreas de 535 m² e 104 m², em ordem a serem anexados e constituírem um único lote de terreno com a área global de 639 m², para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, afectado a comércio.

5. O terreno identificado no n.º 3, com a área de 69 m², é integrado no domínio público do Estado, como zona pública de lazer, livre de quaisquer ónus ou encargos.

6. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

14 de Outubro de 2022.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 524.01 da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana e Processo n.º 12/2022 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Sociedade de Desenvolvimento e Fomento Predial San Hong Lek Limitada, como segunda outorgante.

鑒於：

一、新康力地產發展有限公司，總辦事處設於澳門爹利仙拿姑娘街12至14號東方晉皇臺地下B舖，登記於商業及動產登記局第15758 (SO) 號，根據以其名義作出的第239350G號登錄，上述公司為一幅屬完全所有權制度，登記面積560.453平方米，經重新量度後修正為535平方米，由標示於物業登記局B43冊第45頁背頁第20115號、B43冊第46頁第20116號及B43冊第99頁背頁第20183號的房地產以及一幅登記面積67.5平方米，經重新量度後修正為69平方米，標示於物業登記局B43冊第46頁背頁第20117號的土地合併而成的土地持有人。該等土地均位於氹仔島，鄰近生央街。

二、此外，根據以其名義作出的第268157G號登錄，上述業權人為一幅以長期租借制度批出，登記面積104.12平方米，經重新量度後修正為104平方米，位於氹仔島，鄰近生央街，標示於物業登記局B44冊第66頁第20369號的土地的利用權持有人。

三、長期租借土地的田底權以國家的名義登錄於F8冊第17頁第7061號。

四、由於土地工務運輸局發出的上述土地的規劃條件圖容許土地作商業用途，因此，上述公司為了合併及重新利用該土地興建一幢屬單一所有權制度，樓高五層，其中兩層為地庫，作商業用途的樓宇，於二零一八年十一月二十六日向該局遞交建築工程計劃修改草案。根據城市建設廳廳長於二零一九年四月八日所作的批示，該草案被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、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，當合併及共同利用時，須將其批給制度統一為租賃。

六、基於此，申請公司須將上述總面積708平方米的土地之所有權和利用權以有償和無償方式讓與國家。同時，澳門特別行政區隨即以租賃方式向其批出該等土地的兩幅地塊，其中一幅面積為535平方米及另一幅面積104平方米，以便共同利用，組成一幅總面積639平方米的單一地段。

七、為此，申請公司於二零一九年五月二十九日請求統一該新建築物標的土地的法律制度。

八、合同標的土地在地圖繪製暨地籍局於二零二一年五月十七日發出的第7056/2012號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示，面積分別為535平方米、104平方米及69平方米。

Considerando que:

1. A Sociedade de Desenvolvimento e Fomento Predial San Hong Lek Limitada, com sede em Macau, na Rua da Madre Terezina, n.ºs 12-14, Edifício Tong Fong Chon Wong Toi, rés-do-chão, loja B, registada na Conservatória dos Registos Comerciais e de Bens Móveis sob o n.º 15 758 (SO), é titular em regime de propriedade perfeita do terreno com a área registal de 560,453 m², rectificada por novas medições para 535 m², resultante da anexação dos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 20 115 a fls. 45 verso do livro B43, 20 116 a fls. 46 do livro B43 e 20 183 a fls. 99 verso do livro B43, e do terreno com a área registal de 67,5 m², rectificada por novas medições para 69 m², descrito na CRP sob o n.º 20 117 a fls. 46 verso do livro B43, todos situados na ilha da Taipa, junto à Rua de S. João, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 239 350G.

2. O referido proprietário é ainda titular do domínio útil do terreno concedido por aforamento com a área registal de 104,12 m², rectificada por novas medições para 104 m², situado na ilha da Taipa, junto à Rua de S. João, descrito na CRP sob o n.º 20 369 a fls. 66 do livro B44, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 268 157G.

3. O domínio directo sobre o terreno foreiro acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 7 061 a fls. 17 do livro F8.

4. 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 referida sociedade tendo em vista a sua anexação e reaproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 5 pisos, sendo dois em cave, afectado a comércio, submeteu em 26 de Novembro de 2018, à DSSOPT, o anteprojecto de alteração de obra de construção que, por despacho do chefe do Departamento de Urbanização, de 8 de Abril de 2019, foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Tratando-se de terrenos sujeitos a regimes jurídicos distintos, a sua anexação para aproveitamento conjunto implica a unificação dos mesmos 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 no artigo 7.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau.

6. Nestas circunstâncias, a requerente tem de ceder onerosa e gratuitamente ao Estado a propriedade e o domínio útil dos mencionados terrenos com a área global de 708 m², e, em simultâneo, a Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, concede à requerente, por arrendamento, duas parcelas dos mesmos, uma com a área de 535 m² e outra com a área de 104 m², para serem aproveitadas em conjunto, de forma a constituírem um único lote com a área global de 639 m².

7. Assim, em 29 de Maio de 2019, a requerente solicitou a unificação dos regimes jurídicos dos terrenos objecto da nova construção.

8. O terreno objecto do contrato encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C», respectivamente, com as áreas de 535 m², 104 m² e 69 m², na planta n.º 7056/2012, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC, em 17 de Maio de 2021.

九、上述以字母“A”及“C”標示的地塊屬於完全所有權制度的土地，而以“B”地塊屬於長期租借土地。“C”地塊將納入國家公產，作為公眾休憩區。

十、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合同擬本。該擬本已獲申請公司於二零二二年三月十五日遞交的聲明書明確表示同意。

十一、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零二二年四月十四日舉行會議，同意批准有關申請。

十二、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所作的二零二二年五月五日批示，根據土地委員會意見書上的建議，批准統一上述土地的法律制度的申請。

十三、已將以本批示作為憑證的合同條件通知申請公司。該公司透過於二零二二年八月十九日遞交由Tang Kuok Meng，男性，已婚，住所位於澳門參利仙拿姑娘街12至14號東方晉皇臺地下B舖，以行政管理機關成員身分代表新康力地產發展有限公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身分和權力已經第一公證署核實。

十四、申請公司已繳付以本批示作為憑證的合同第八條款2)項規定的溢價金。

第一條款——合同標的

1. 為統一參幅位於氹仔島，鄰近生央街，在地圖繪製暨地籍局於二零二一年五月十七日發出的第7056/2012號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示的地塊之法律制度，本合同的標的為：

1) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，登記面積560.453 (伍佰陸拾點肆伍叁) 平方米，經重新量度後修正為535 (伍佰叁拾伍) 平方米，價值為\$422,020,009.00 (澳門元肆億貳仟貳佰零貳萬零玖圓整)，在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示，由標示於物業登記局B43冊第45頁背頁第20115號、B43冊第46頁第20116號及B43冊第99頁背頁第20183號，登記面積分別為217.1130 (貳佰壹拾柒點壹壹叁零) 平方米、267 (貳佰陸拾柒) 平方米及76.34 (柒拾陸點叁肆) 平方米的房地產組成，以乙方名義登錄於第239350G號的地塊的所有權，以納入國家私產；

9. As parcelas identificadas pelas letras «A» e «C» correspondem ao terreno no regime de propriedade perfeita e a parcela «B» ao terreno concedido por aforamento. A parcela «C» passa a integrar o domínio público do Estado, como zona pública de lazer.

10. 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 15 de Março de 2022.

11. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 14 de Abril de 2022, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

12. Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 5 de Maio de 2022, proferido no uso das competências executivas delegadas pelo n.º 1 da Ordem Executiva n.º 184/2019, foi autorizado o pedido de unificação dos regimes jurídicos dos terrenos anteriormente identificados, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

13. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 19 de Agosto de 2022, assinada por Tang Kuok Meng, casado, com domicílio em Macau, na Rua da Madre Terezina, n.ºs 12-14, Edifício Tong Fong Chon Wong Toi, rés-do-chão, loja B, na qualidade de administrador e em representação da Sociedade de Desenvolvimento e Fomento Predial San Hong Lek Limitada, qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Para efeitos de uniformização do regime jurídico de três parcelas de terreno situadas na ilha da Taipa, junto à Rua de S. João, demarcadas e assinaladas com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 7 056/2012, emitida em 17 de Maio de 2021, pela DSCC, constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência, onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade da parcela de terreno com a área registal de 560,453 m² (quinhentos e sessenta vírgula quatrocentos e cinquenta e três metros quadrados), rectificada por novas medições para 535 m² (quinhentos e trinta e cinco metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 422 020 009,00 (quatrocentos e vinte e dois milhões, vinte mil e nove patacas), demarcada e assinalada com a letra «A» na referida planta, formada pelos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 20 115 a fls. 45 verso do livro B43, 20 116 a fls. 46 do livro B43 e 20 183 a fls. 99 verso do livro B43, com as áreas registais, respectivamente, de 217,1130 m² (duzentos e dezassete vírgula um mil e cento e trinta metros quadrados), 267 m² (duzentos e sessenta e sete metros quadrados) e 76,34 m² (setenta e seis vírgula trinta e quatro metros quadrados), e inscritos a favor da segunda outorgante sob o n.º 239 350G, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado;

2) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，登記面積104.12 (壹佰零肆點壹貳) 平方米，經重新量度後修正為104 (壹佰零肆) 平方米，價值為\$41,018,767.00 (澳門元肆仟壹佰零壹萬捌仟柒佰陸拾柒圓整)，在上述地籍圖中以字母“B”定界及標示，並標示於物業登記局B44冊第66頁第20369號，以乙方名義登錄於第268157G號的地塊的利用權，以納入國家私產；

3) 甲方接納乙方以無償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，登記面積67.5 (陸拾柒點伍) 平方米，經重新量度後修正為69 (陸拾玖) 平方米，價值為\$69,000.00 (澳門元陸萬玖仟圓整)，在上述地籍圖中以字母“C”定界及標示，並標示於物業登記局B43冊第46頁背頁第20117號，以乙方名義登錄於第239350G號的地塊的所有權，以納入國家公產，作為公眾休憩區；

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

2. 上款4) 項所指在上述地籍圖中以字母“A”及“B”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639 (陸佰叁拾玖) 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單一所有權制度，樓高5 (伍) 層，其中兩層為地庫，建築面積為3,227 (叁仟貳佰貳拾柒) 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。

2) A cedência, onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil da parcela de terreno com a área registal de 104,12 m² (cento e quatro vírgula doze metros quadrados), rectificadora por novas medições para 104 m² (cento e quatro metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 41 018 767,00 (quarenta e um milhões, dezoito mil, setecentas e sessenta e sete patacas), demarcada e assinalada com a letra «B» na referida planta, descrita na CRP sob o n.º 20 369 a fls. 66 do livro B44 e o domínio útil inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 268 157G, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado;

3) A cedência, gratuita, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade da parcela de terreno com a área registal de 67,5 m² (sessenta e sete vírgula cinco metros quadrados), rectificadora por novas medições para 69 m² (sessenta e nove metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 69 000,00 (sessenta e nove mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «C» na referida planta, descrita na CRP sob o n.º 20 117 a fls. 46 verso do livro B43 e inscrita a favor da segunda outorgante sob o n.º 239 350G, a qual passa a integrar o domínio público do Estado, como zona pública de lazer;

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

2. As parcelas de terreno referidas na alínea 4) do número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A» e «B» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 639 m² (seiscentos e trinta e nove 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 única, compreendendo 5 (cinco) pisos, sendo 2 (dois) em cave, afectado à finalidade de comércio com a área bruta de construção de 3 227 m² (três mil, duzentos e vinte e sete metros quadrados).

2. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventual rectificação 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.

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\$15.00（澳門元拾伍圓整），總金額為\$9,585.00（澳門元玖仟伍佰捌拾伍圓整）；

2) 在土地利用完成後，改為按商業用途的建築面積每平方米\$7.50（澳門元柒圓伍角）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。

第五條款——利用的期間

1. 土地利用的總期間為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，計劃必須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

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

6. 上款所指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二零二一年五月十七日發出的第7056/2012號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”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。

Cláusula quarta — Renda

1. A segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de aproveitamento do terreno, \$ 15,00 (quinze patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 9 585,00 (nove mil e quinhentas e oitenta e cinco patacas);

2) Após o aproveitamento do terreno, passa a pagar \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para a finalidade comercial.

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 data 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 (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 de obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

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

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

5. A requerimento da segunda outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização da primeira outorgante, por motivo não imputável à segunda outorgante e que a primeira outorgante considere justificativo.

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

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 «A», «B» e «C» na planta n.º 7 056/2012, emitida pela DSCC, em 17 de Maio de 2021 e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura aí existentes.

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\$463,038,776.00（澳門元肆億陸仟叁佰零叁萬捌仟柒佰柒拾陸圓整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$422,020,009.00（澳門元肆億貳仟貳佰零貳萬零玖圓整），透過讓與第一條款第1款1）項所述的“A”地塊，以實物繳付；

2) \$15,000,000.00（澳門元壹仟伍佰萬圓整），當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定，接受本合同的條件時繳付；

3) 餘款\$26,018,767.00（澳門元貳仟陸佰零壹萬捌仟柒佰陸拾柒圓整），連同年利率5%的利息分4（肆）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$6,916,253.00（澳門元陸佰玖拾壹萬陸仟貳佰伍拾叁圓整）。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\$9,585.00（澳門元玖仟伍佰捌拾伍圓整）。

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。

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 \$ 463 038 776,00 (quatrocentos e sessenta e três milhões, trinta e oito mil, setecentas e setenta e seis patacas), da seguinte forma:

1) \$ 422 020 009,00 (quatrocentos e vinte e dois milhões, vinte mil e nove patacas), em espécie, pela cedência da parcela «A», identificada na alínea 1) do n.º 1 da cláusula primeira;

2) \$ 15 000 000,00 (quinze 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;

3) O remanescente, no valor de \$ 26 018 767,00 (vinte e seis milhões, dezoito mil, setecentas e sessenta e sete patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 6 916 253,00 (seis milhões, novecentas e dezasseis mil, duzentas e cinquenta 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 concessão.

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 \$ 9 585,00 (nove mil, quinhentas e oitenta e cinco 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 DSSCU.

Cláusula décima – Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro 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的支付方面。

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——工程准照及使用准照

1. 工程准照僅在乙方遞交已按照本合同第八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八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. 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, este deve comunicar o facto à DSSCU 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 — Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida após a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula oitava do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula oitava se encontra pago na sua totalidade e 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) 連續或間斷中止利用土地超過90 (玖拾) 日, 但有不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由除外。

2. 批給的失效由行政長官以批示宣告, 並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給的失效導致已繳付的溢價金以及以任何方式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, 且不影響甲方有權徵收所欠繳的到期溢價金、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) 未經同意而修改批給用途或更改土地的利用;
- 2) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務;
- 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的任何爭訟的法院。

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。

2) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do aproveitamento do terreno por prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável à segunda outorgante e que a primeira outorgante considere justificativo.

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

3. A caducidade da concessão determina a reversão para a primeira outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias de qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte da segunda outorgante, sem prejuízo da cobrança pela primeira outorgante dos prémios vencidos, 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 nas cláusulas sexta e oitava;
- 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*.

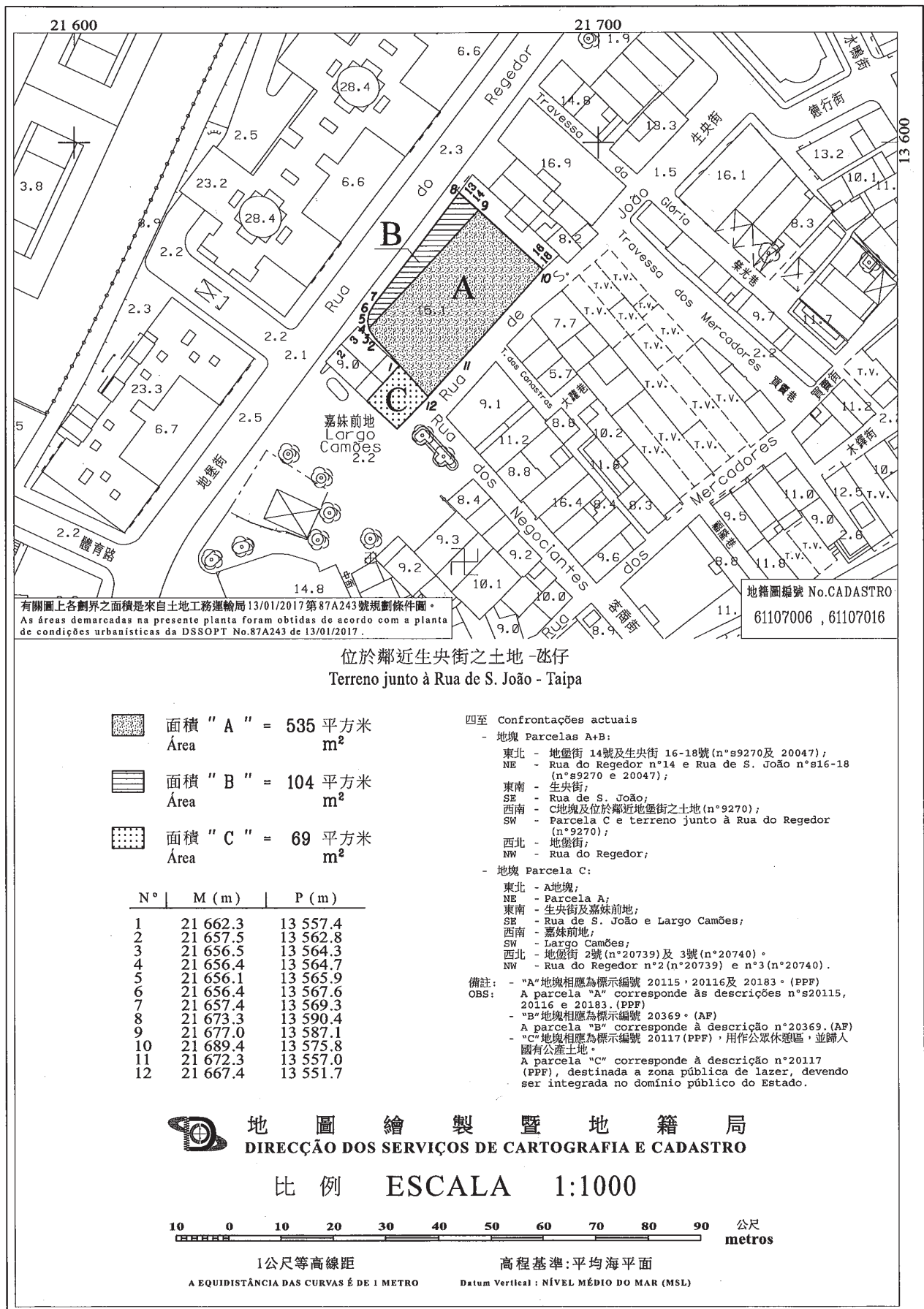
3. Rescindida a concessão, revertem para a primeira outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo a segunda outorgante direito a ser indemnizada ou compensada, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013,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



第 31 /2022 號運輸工務司司長批示
Despacho do STOP n.º 31/2022

土地委員會意見書編號 39/2022 於 14/04/2022
Parecer da C.T. n.º 39/2022 de 14/04/2022

地圖編號 7056/2012 於 17/05/2021
Planta n.º 7056/2012 de 17/05/2021

二零二二年十月十四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 14 de Outubro de 2022. — A Chefe do Gabinete, Cheong Chui Ling.