

運輸工務司司長辦公室

第 35/2022 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》第八條第一款、第二十七條（一）項、第四十四條及續後數條、第五十五條第一款（三）項及第二款（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，在拆卸建於澳門半島土庫圍5至23號，總面積177平方米，標示於物業登記局B7冊第79頁背頁至第89頁背頁第1090號至第1099號的樓宇後合併而成的土地的完全所有權以有償方式讓與國家。

二、為統一法律制度，根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，以租賃方式批出上款所指土地當中一幅總面積126平方米的地塊及一幅總面積29平方米屬可處置土地的毗鄰地塊，該地塊未在物業登記局標示，以將其合併並組成一幅總面積155平方米的單一地段，用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高五層，其中一層為地庫，作住宅及商業用途的樓宇。

三、根據對該地點所訂定的新街道準線，將第一款所述土地的兩塊面積分別為49平方米及2平方米的地塊，在無帶任何責任或負擔下分別納入國家私產和國家公產。

四、本批示即時生效。

二零二二年十二月十五日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務局第2251.01號案卷及
土地委員會第18/2022號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——燕雄置業發展有限公司。

鑒於：

一、燕雄置業發展有限公司，總辦事處設於澳門叢慶北街21號雅添大廈5樓A座，登記於商業及動產登記局第52157（SO）

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 35/2022

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 1 do artigo 8.º, da alínea 1) do artigo 27.º, do artigo 44.º e seguintes, da alínea 3) do n.º 1 e 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 global de 177 m², resultante da anexação, logo que demolidos os edifícios nele existentes, dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob os n.ºs 1 090 a 1 099 a fls. 79 verso a 89 verso do livro B7, situados na península de Macau, no Pátio do Godão n.ºs 5 a 23.

2. Para efeitos de unificação do regime jurídico, são concedidas, por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, uma parcela do terreno identificado no número anterior, com a área global de 126 m², e uma parcela contígua de terreno disponível, não descrita na CRP, com a área global de 29 m², para serem anexadas em ordem a constituir um único lote com a área global de 155 m², para ser aproveitado com a construção de um edifício de 5 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade horizontal, afectado a habitação e comércio.

3. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, são integradas, livres de quaisquer ónus ou encargos, no domínio privado do Estado e no seu domínio público, duas parcelas do terreno identificado no n.º 1, respectivamente com a área de 49 m² e de 2 m².

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

15 de Dezembro de 2022.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 251.01 da Direcção dos Serviços de
Solos e Construção Urbana e Processo n.º 18/2022 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Yan Xiong — Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial, Limitada, como segunda outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade Yan Xiong — Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial, Limitada, com sede em Macau, na Rua Norte, n.º 21, Edifício Nga Tim, 5.º andar A, registada na

號，根據以其名義作出的第285423G號登錄，該公司為一幅屬完全所有權制度，總面積177平方米，位於澳門半島，其上建有土庫圍5至23號樓宇，標示於物業登記局B7冊第79頁背頁至第89頁背頁第1090號至第1099號的土地持有人。

二、由於土地工務運輸局對該土地發出的規劃條件圖容許土地作住宅及商業用途，因此，上述公司為了合併及重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度，樓高五層，其中一層為地庫，作住宅及商業用途的樓宇，於二零二零年九月四日向該局遞交一份工程修改計劃。根據該局代副局長於二零二零年十一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。

三、根據土地工務運輸局對該土地發出的規劃條件圖，該土地進行利用時必須進行土地重整，即與一幅面積29平方米屬於國家可處置土地的毗鄰地塊合併。

四、根據《澳門特別行政區基本法》第七條的規定，由於該幅面積29平方米的地塊須以租賃批給方式批出，因此，為統一該等地塊的法律制度，申請公司必須將其所擁有的總面積177平方米的土地讓與國家，並以租賃方式向其批出該土地一幅面積126平方米的地塊，以便組成一幅總面積155平方米的新地段。

五、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零二零年六月三十日發出的第4784/1994號地籍圖中以字母“A”、“B”、“C”及“D”定界及標示，面積分別為126平方米、49平方米、29平方米及2平方米。

六、上述以字母“A”、“B”及“D”標示的地塊，總面積177平方米，相當於標示於物業登記局B7冊第79頁背頁至第89頁背頁第1090號至第1099號的樓宇合併而成的土地，其所有權將讓予國家。當中“A”及“B”地塊，面積分別為126平方米及49平方米，將納入國家私產，而面積2平方米的“D”地塊將納入國家公產。

七、“A”及“C”地塊，面積分別為126平方米及29平方米，以租賃方式批出並組成一新標的地段進行上述利用。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零二二年九月二十二日舉行會議，對批准申請發表贊同意見。

九、運輸工務司司長透過行使第184/2019號行政命令第一款

Conservatória dos Registos Comerciais e de Bens Móveis sob o n.º 52157 (SO), é titular em regime de propriedade perfeita, dos terrenos com a área global de 177 m², situados na península de Macau, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 5 a 23 do Pátio do Godão, descritos na CRP sob os n.ºs 1 090 a 1 099 a fls. 79 verso a 89 verso do livro B7, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 285 423G.

2. Uma vez que a planta de condições urbanísticas, doravante designada por PCU, emitida para o local pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT, admite como finalidade do solo o uso habitacional e comercial, a requerente, tendo em vista a anexação daqueles terrenos para reaproveitamento com a construção de um edifício de 5 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade horizontal, afectado a habitação e comércio, submeteu, em 4 de Setembro de 2020, à DSSOPT, o projecto de alteração de obra de construção, o qual foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do subdirector substituto da DSSOPT, de 23 de Novembro de 2020.

3. De acordo com a referida PCU, o aproveitamento em causa exige a reconfiguração do terreno, implicando a anexação de uma parcela contígua de terreno disponível do Estado, com a área de 29 m².

4. Dado que esta parcela com 29 m² tem de ser atribuída segundo o regime de concessão por arrendamento, em conformidade com o disposto no artigo 7.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), a requerente tem de ceder ao Estado o terreno de que é proprietária perfeita, com a área global de 177 m², para que lhe seja concedida por arrendamento uma parcela do mesmo com a área de 126 m², em ordem a unificar o regime jurídico das parcelas que formam o novo lote com área global de 155 m².

5. Os referidos terrenos encontram-se demarcados e assinados com as letras «A», «B», «C» e «D», respectivamente, com as áreas de 126 m², 49 m², 29 m² e 2 m², na planta cadastral n.º 4784/1994, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC, em 30 de Junho de 2020.

6. As parcelas identificadas pelas letras «A», «B» e «D», com a área global de 177 m², correspondem ao terreno resultante da anexação dos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 1 090 a 1 099 a fls. 79 verso a 89 verso do livro B7, cuja propriedade será cedida ao Estado, sendo as parcelas «A» e «B», com as áreas de 126 m² e 49 m², respectivamente, integradas no domínio privado do Estado e a parcela «D», com a área de 2 m², integrada no seu domínio público.

7. As parcelas «A» e «C», com as áreas de 126 m² e 29 m², são concedidas por arrendamento, constituindo o novo lote objecto do mencionado aproveitamento.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 22 de Setembro de 2022, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 3 de Novembro de 2022, proferido no uso das competências executivas delegadas pelo n.º 1 da Ordem Executiva

授予的執行權限作出二零二二年十一月三日批示，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、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十一月二十九日遞交由梁燕霞及利善雄，未婚，成年，澳門出生，中國籍，聯絡地址位於澳門叢慶北街21號雅添大廈5樓A座及澳門馬場東大馬路25-69號福泰工業大廈1樓A座，以燕雄置業發展有限公司的經理身分代表簽署的聲明書，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。

十一、申請公司已以實物繳付以本批示作為憑證的合同第八條款所訂定的溢價金，讓與“A”、“B”及“D”地塊。

十二、由於標示於物業登記局第1090號至第1099號的讓與標的土地在該局C冊第221143號有一以澳門華人銀行股份有限公司名義登錄的抵押負擔，故該實體根據法律規定，聲明批准取消將在上述第4784/1994號地籍圖中以字母“B”及“D”標示的地塊，總面積為51平方米的抵押，以便將其分別納入私產和公產，同時批准上述抵押負擔轉為設定在上述地籍中以字母“A”標示，面積為126平方米的地塊的租賃批給所衍生的權利上。

第一條款——合同標的

1. 為統一兩幅位於澳門半島，土庫圍5至23號，在地圖繪製暨地籍局於二零二零年六月三十日發出的第4784/1994號地籍圖中以字母“A”及“C”定界及標示的地塊的法律制度，以及讓與兩幅在同一地籍圖中以字母“B”及“D”定界及標示的地塊，本合同的標的為：

1) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅面積為126（壹佰貳拾陸）平方米，價值為\$8,067,787.00（澳門元捌佰零陸萬柒仟柒佰捌拾柒圓整），在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示，在拆卸建於屬於標示於物業登記局B7冊第79頁背頁、第80頁背頁、第81頁背頁、第82頁背頁、第83頁背頁、第84頁背頁、第85頁背頁、第86頁背頁、第87頁背頁及第89頁背頁第1090號、第1091號、第1092號、第1093號、第1094號、第1095號、第1096號、第1097號、第1098號及第1099號土地上的樓宇後合併而成的土地的批給，並以乙方名義登錄於第285423G號的土地的組成部分的地塊的所有權，納入國家私產，並維持以債權銀行名義登錄在物業登記局第221143C號的意定抵押負擔；

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，面積為49（肆拾玖）平方米，價值為\$1,784,053.00（澳門元

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.

10. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 29 de Novembro de 2022, assinada por Leong In Ha e Lei Sin Hong, solteiros, maiores, naturais de Macau, de nacionalidade chinesa, com endereço de contacto em Macau, na Rua Norte, n.º 21, Edifício Nga Tim, 5.º andar A, e na Avenida Leste do Hipódromo n.ºs 25 a 69, Edifício Industrial Fok Tai, 1.º andar A, na qualidade de gerentes da sociedade Yan Xiong — Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial, Limitada, qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A requerente pagou a prestação de prémio em espécie pela cedência das parcelas «A», «B» e «D», estipulada na cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

12. Encontrando-se o terreno objecto de cedência, descrito na CRP sob os n.ºs 1 090 a 1 099, onerado com hipoteca registada nesta conservatória com o n.º 221 143 do livro C, a favor do «Banco Chinês de Macau, S.A.», esta entidade declarou, nos termos legais, autorizar o cancelamento dessa hipoteca quanto às parcelas a integrar no domínio privado e público, assinaladas com as letras «B» e «D» na planta cadastral n.º 4 784/1994, com a área global de 51 m², bem como autorizar que o referido ónus hipotecário passe a incidir sobre o direito resultante da concessão por arrendamento da parcela assinalada com a letra «A» naquela planta, com a área de 126 m².

Cláusula Primeira — Objecto do Contrato

1. Para efeitos da unificação do regime jurídico das duas parcelas de terreno, situadas na península de Macau, no Pátio do Godão n.ºs 5 a 23, demarcadas e assinaladas com as letras «A» e «C» na planta n.º 4 784/1994, emitida em 30 de Junho de 2020, pela DSCC, e de cedência de duas parcelas de terreno, demarcadas e assinaladas com as letras «B» e «D» na mesma planta, constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência, onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, do direito de propriedade de uma parcela de terreno com a área de 126 m² (cento e vinte e seis metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 8 067 787,00 (oito milhões, sessenta e sete mil, setecentas e oitenta e sete patacas), demarcada e assinalada com a letra «A» na referida planta, que faz parte integrante do terreno resultante da anexação, logo que demolidos os edifícios neles existentes, dos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098 e 1099, respectivamente a fls. 79 verso, 80 verso, 81 verso, 82 verso, 83 verso, 84 verso, 85 verso, 86 verso, 87 verso e 89 verso do livro B7 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 285 423G, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado e mantém o ónus da hipoteca voluntária inscrita na CRP a favor do banco credor sob o n.º 221 143C;

2) A cedência, onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade de uma parcela de terreno com a área de 49 m² (quarenta e nove metros quadrados), com

壹佰柒拾捌萬肆仟零伍拾叁圓整），在上述地籍圖中以字母“B”定界及標示，屬上項所述土地的組成部分的地塊的所有權，納入國家私產，作為公共開放空間；

3) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積2（貳）平方米，價值為\$72,819.00（澳門元柒萬貳仟捌佰壹拾玖圓整），在同一地籍圖中以字母“D”定界及標示，屬同一土地的組成部分的地塊的所有權，納入國家公產；

4) 以租賃方式及同等價值將1) 項所指面積為126（壹佰貳拾陸）平方米，在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示的地塊，在附同以租賃批給所衍生的權利設定抵押負擔的情況下批給乙方；

5) 以租賃方式將一幅面積為29（貳拾玖）平方米，毗鄰1) 項所指地塊，未在物業登記局標示，在同一地籍圖中以字母“C”定界及標示，價值為\$1,856,872.00（澳門元壹佰捌拾伍萬陸仟捌佰柒拾貳圓整）的地塊批給乙方。

2. 上款所指在上述地籍圖中以字母“A”及“C”定界及標示的地塊，將以租賃方式合併及共同利用，組成一幅面積155（壹佰伍拾伍）平方米的單一地段，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期間

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

2. 上款所訂定的租賃期間可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地利用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高5（伍）層，其中1（壹）層為地庫的樓宇，其用途分配如下：

1) 住宅：..... 建築面積406平方米；

2) 商業：..... 建築面積291平方米。

2. 上款所述面積可在申請工程檢驗時作修改，以便發出使用准照。

o valor atribuído de \$ 1 784 053,00 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil e cinquenta e três patacas), demarcada e assinalada com a letra «B» na planta acima identificada, que faz parte integrante do terreno referido na alínea anterior, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado, destinada a espaço público aberto;

3) A cedência onerosa, pela segunda outorgante a favor da primeira outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade de uma parcela de terreno com a área de 2 m² (dois metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 72 819,00 (setenta e duas mil, oitocentas e dezanove patacas), demarcada e assinalada com a letra «D» na mesma planta, que faz parte integrante do mesmo terreno e que passa a integrar o domínio público do Estado;

4) A concessão a favor da segunda outorgante, em regime de arrendamento e com valor idêntico, da parcela de terreno identificado na alínea 1) com a área de 126 m² (cento e vinte e seis metros quadrados), demarcada e assinalada com a letra «A» na referida planta, com ónus hipotecário a incidir agora sob o direito resultante da concessão por arrendamento;

5) A concessão a favor da segunda outorgante, em regime de arrendamento, de uma parcela de terreno com a área de 29 m² (vinte e nove metros quadrados), contígua à parcela de terreno identificada na alínea 1), não descrita na CRP, demarcada e assinalada com a letra «C» na mesma planta, à qual é atribuído o valor de \$ 1 856 872,00 (um milhão, oitocentas e cinquenta e seis mil, oitocentas e setenta e duas patacas).

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A» e «C» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 155 m² (cento e cinquenta e cinco metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula Segunda — Prazo de Arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data de publicação no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* do despacho que titula a presente concessão.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

Cláusula Terceira — Aproveitamento e Finalidade do Terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 (cinco) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação:com a área bruta de construção de 406 m²;

2) Comércio:com a área bruta de construção de 291 m².

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações no momento do pedido de vistoria de obra para efeito de emissão da licença de utilização.

3. 乙方須遵守土地所在地區內生效的城市規劃的規定。

第四條款——租金

1. 乙方每年繳付租金如下：

1) 在土地利用的期間，每平方米批出土地的租金為\$2.00（澳門元貳圓整），總金額為\$310.00（澳門元叁佰壹拾圓整）；

2) 在土地利用完成後，改為以下列方式繳付：

(1) 住宅：建築面積每平方米\$1.00（澳門元壹圓整）；

(2) 商業：建築面積每平方米\$1.50（澳門元壹圓伍角）。

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42（肆拾貳）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。

3. A segunda outorgante é obrigada a submeter-se às prescrições do plano urbanístico em vigor da zona onde o terreno se situa.

Cláusula Quarta — Renda

1. A segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de aproveitamento do terreno, \$ 2,00 (duas patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 310,00 (trezentas e dez patacas);

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

(1) Habitação: \$ 1,00 (uma pataca) por metro quadrado de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 1,50 (uma pataca e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção.

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

Cláusula Quinta — Prazo de Aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* do despacho que titula a presente concessão.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pela segunda outorgante, e apreciação, pela primeira outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. A segunda outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (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.

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二零二零年六月三十日發出的第4784/1994號地籍圖中以字母“A”、“B”、“C”及“D”定界及標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

第七條款——罰款

1. 基於乙方不遵守第五條款所訂的任一期間，每逾期一日，處以相當於溢價金0.1%（百分之零點一）的罰款，並以150（壹佰伍拾）日為限。

2. 基於不可歸責於乙方且為甲方認為充分的理由而批准中止或延長利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第八條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付總金額為\$9,924,659.00（澳門元玖佰玖拾貳萬肆仟陸佰伍拾玖圓整）的合同溢價金，透過讓與第一條款第1款1）項、2）項及3）項所述的“A”、“B”及“D”地塊，以實物繳付。

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\$310.00（澳門元叁佰壹拾圓整）。

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。

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股股東公司資本超過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。

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», «C» e «D», na planta n.º 4784/1994, emitida em 30 de Junho de 2020 pela DSCC e remoção de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula Sétima — Multa

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

2. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade referida no número anterior no caso da primeira outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de aproveitamento, por motivo não imputável à segunda outorgante e considerado justificativo pela primeira outorgante.

Cláusula Oitava — Prémio do Contrato

A segunda outorgante paga à primeira outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 9 924 659,00 (nove milhões, novecentas e vinte e quatro mil, seiscentas e cinquenta e nove patacas), em espécie, pela cedência das parcelas «A», «B» e «D», identificadas nas alíneas 1), 2) e 3) do n.º 1 da cláusula primeira.

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 \$ 310,00 (trezentas e dez 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 daquele, 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 da primeira outorgante, sob pena de nulidade e de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula décima quarta.

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. 在不影響上款的規定下，如乙方移轉其或其控股股東公司資本超過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——使用准照

使用准照僅在清繳倘有的罰款後，方予發出。

第十二條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

第十三條款——失效

1. 本批給在下列情況下失效：

1) 第七條款第1款規定的150（壹佰伍拾）日期間屆滿後仍未完成利用，且不論之前曾否被科處罰款；

2) 連續或間斷中止利用土地超過90（玖拾）日，但有不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由除外。

2. 批給的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給的失效導致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租金或倘有的罰款。

第十四條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

1) 未經同意而更改土地的利用或修改批給用途；

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, estes devem 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 — Licença de Utilização

A licença de utilização apenas é emitida desde que as multas, se as houver, estejam pagas.

Cláusula Décima Segunda — Fiscalização

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

Cláusula Décima Terceira — Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

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

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

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

3. A caducidade da concessão determina a reversão para a primeira outorgante de todas as benfeitorias de qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte da segunda outorgante, sem prejuízo da cobrança pela primeira outorgante das rendas em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

Cláusula Décima Quarta — Rescisão

1. A presente concessão pode ser rescindida quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão ou da modificação do aproveitamento do terreno;

2) 不履行第六條款訂定的義務；

3) 違反第十條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；

4) 第二次違反第十條款第3款的規定；

5) 土地的使用偏離批給目的，或該等目的從未實現；

6) 當城市規劃變動後而無法開始或繼續對土地進行利用，且出現第10/2013號法律第一百四十四條第二款所指的任一情況；

7) 轉租賃。

2. 批給的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給被解除後，導致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) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

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

4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula décima;

5) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;

6) Quando, no seguimento de alteração do plano urbanístico que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o aproveitamento do terreno, se verifique qualquer uma das situações referidas no n.º 2 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013;

7) Subarrendamento.

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

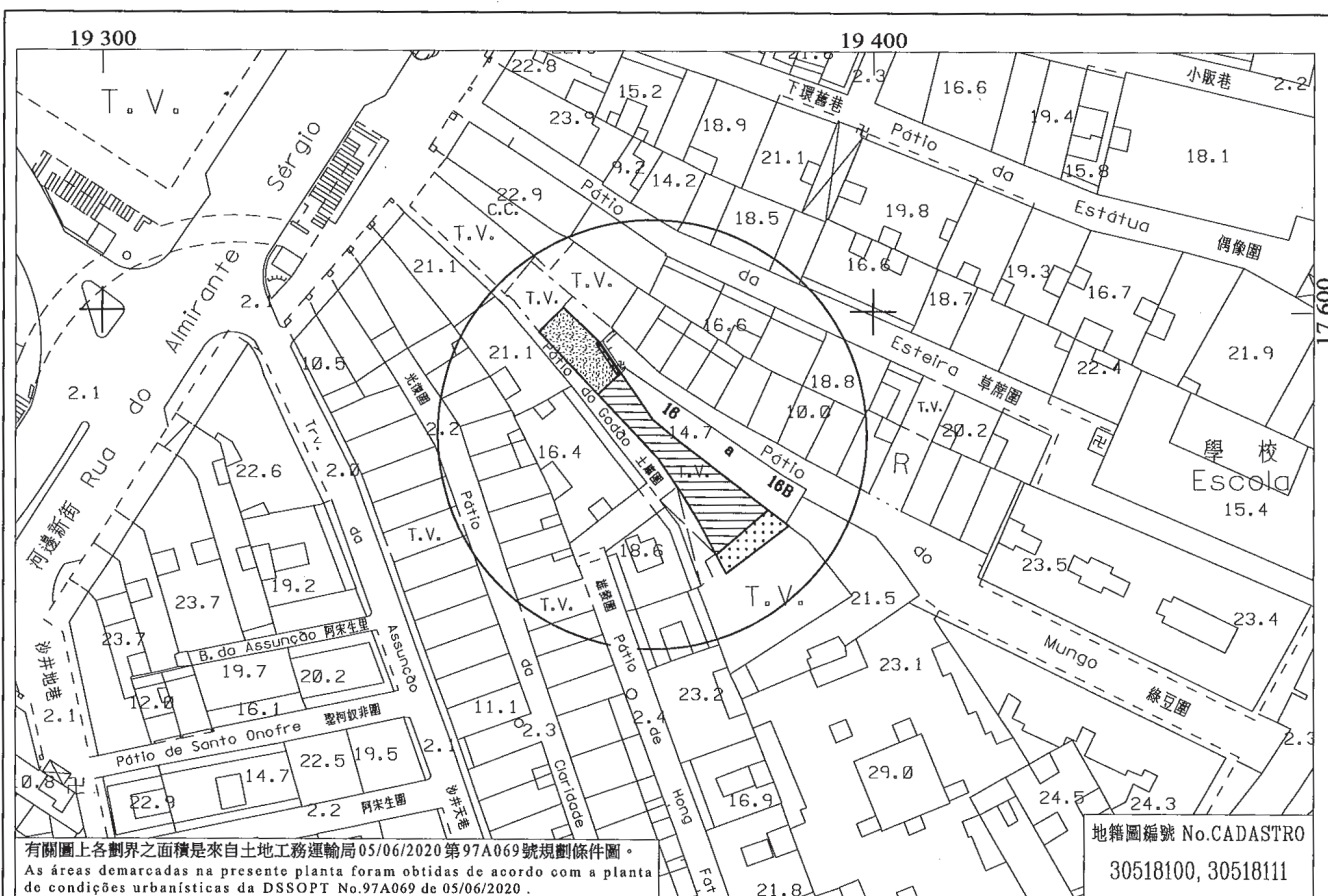
3. Rescindida a concessão, reverterem para a primeira outorgante todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo a segunda outorgante direito a ser indemnizada ou compensada, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, decorrentes da alteração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

Cláusula Décima Quinta — Foro Competente

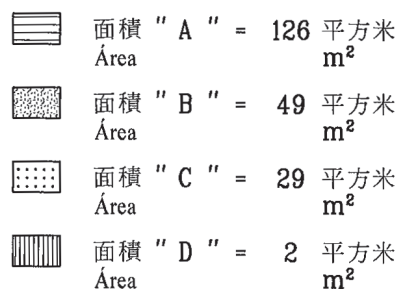
Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula Décima Sexta — Legislação Aplicável

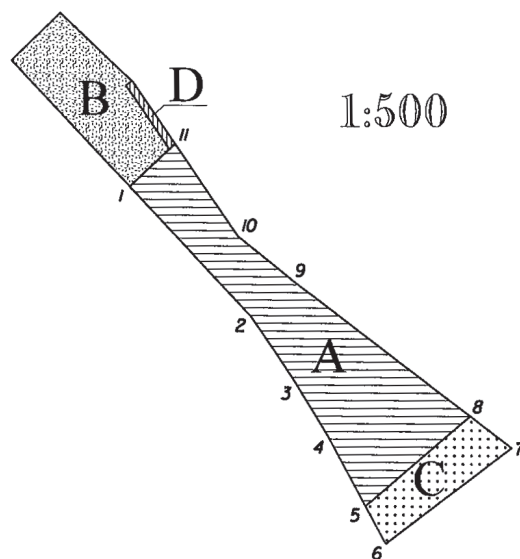
O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013, e demais legislação aplicável.



土庫圍5-23號及位於鄰近土庫圍之土地
Pátio do Godão nºs 5-23 e terreno junto ao Pátio do Godão

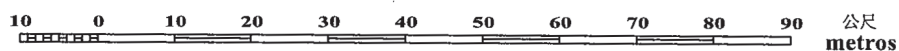


N°	M (m)	P (m)
1	19 364.3	17 589.2
2	19 372.2	17 580.8
3	19 375.2	17 576.4
4	19 377.3	17 572.8
5	19 379.6	17 568.5
6	19 381.0	17 566.0
7	19 389.1	17 572.3
8	19 386.4	17 574.3
9	19 374.9	17 583.1
10	19 371.3	17 586.0
11	19 367.3	17 591.9



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距

高程基準:平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

四至 Confrontações actuais:

- 地塊 Parcelas A+C:

- 東北 - 綠豆圍 16-16B號(n°21404);
- NE - Pátio do Mungo n°s16-16B(n°21404);
- 東南 - 位於鄰近土庫圍之土地，於物業登記局被推定沒有登記;
- SE - Terreno que se presume omissa na CRP, junto ao Pátio do Godão;
- 西南 - 土庫圍;
- SW - Pátio do Godão;
- 西北 - B及 D地塊;
- NW - Parcelas B e D;

- 地塊 Parcelas B+D:

- 東北 - 綠豆圍;
- NE - Pátio do Mungo;
- 東南 - A地塊;
- SE - Parcela A;
- 西南 - 土庫圍;
- SW - Pátio do Godão;
- 西北 - 土庫圍 1-3號(n°s1087至 1089)。
- NW - Pátio do Godão n°s1-3(n°s1087 a 1089)。

備註: - "A+B+D"地塊相應為標示編號 1090至 1099。(PPF)

OBS: As parcelas "A+B+D" correspondem às descrições n°s1090 a 1099.(PPF)

- "C"地塊，於物業登記局被推定沒有登記的土地，應向澳門特別行政區政府申請批給此部份土地。

A parcela "C" é terreno que se presume omissa na CRP, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.

- "B"地塊，用作公共開放空間，並歸入國有私產土地。

A parcela "B" é terreno destinado a espaço público aberto, devendo ser integrada no domínio privado do Estado.

- "D"地塊，歸入國有公產土地。

A parcela "D" deve ser integrada no domínio público do Estado.



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖編號 4784/1994 於 30/06/2020 的附件
Anexo à Planta n.º 4784/1994 de 30/06/2020

二零二二年十二月十五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 15 de Dezembro de 2022. — A Chefe do Gabinete, Cheong
Chui Ling.