

**Despacho n.º 52/SATOP/99****批示 第 52/SATOP/99 號**

Respeitante ao pedido, feito por Mou Hou Chap, de alteração de finalidade e modificação de aproveitamento do terreno com a área de 323 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e três metros quadrados), sito no cruzamento da Rua da Fábrica com a Rua dos Currais, em Macau, para ser reaproveitado com a construção de um edifício ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 61/98, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 7 de Fevereiro de 1973, foi concedido a Mou Hou Chap um terreno com a área de 323 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e três metros quadrados), sito em Macau, no cruzamento da Rua da Fábrica com o prolongamento da Rua dos Currais, destinado à construção de um armazém para panchões.

2. Por requerimento de 20 de Novembro de 1997 Mou Hou Chap solicitou autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento do identificado terreno, para o reaproveitar com a construção de um edifício construído ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, em conformidade com um projecto apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes.

3. Em face do pretendido, e tendo em atenção o que sobre este regime dispõe o Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, o pedido do requerente foi encaminhado para o Instituto de Habitação de Macau que o analisou e considerou, em princípio, passível de aprovação.

4. Concluído o processo negocial, o Instituto de Habitação de Macau elaborou a minuta do contrato de concessão, tendo as condições da concessão sido notificadas ao requerente, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 8 de Setembro de 1998.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, que reunida em sessão de 26 de Novembro de 1998, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

6. O terreno em apreço, está demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 2 283/89, emitida em 3 de Julho de 1998. A parcela assinalada com a letra «B» reverte ao Território, para cumprimento dos alinhamentos, ficando a área da concessão reduzida a 301 m<sup>2</sup> (trezentos e um metros quadrados).

7. A caução referida no n.º 3 da cláusula décima do contrato foi prestada por meio da garantia bancária n.º 271/99, de 14 de Junho de 1999, do Banco Comercial de Macau S.A.R.L., em termos aceites pela entidade concedente.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 54.º, n.º 2, 55.º, n.º 4, e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugados com o disposto no artigo 2.º, n.º 1, da Portaria n.º 219/93/M, de 12 de Abril, e nos

關於 Mou Hou Chap 申請更改一幅面積為 323 平方米、位於工廠街和牧場街交界的土地的用途和使用，以便重新使用該土地，並按照發展居屋合約制度興建一幢住宅樓宇。（土地委員會第 61/98 號案卷）

鑑於：

一、透過 1973 年 2 月 7 日在財政司簽署的合同公證書，批給 Mou Hou Chap 一幅面積 323 平方米、位於澳門工廠街與牧場街延伸部分交界處的土地，以便興建一炮竹貨倉。

二、透過 1997 年 11 月 20 日呈交的聲請，Mou Hou Chap 申請按照已交予土地工務運輸司的方案，批准更改上述土地的用途和使用，以便按照房屋發展合同制度再利用該土地興建一幢樓宇。

三、考慮到既有制度和四月十二日第 13/93/M 號法令，已將上述申請人的請求送交澳門房屋司。有關申請經該司分析及考慮後，基本上獲得通過。

四、有關協商完成後，澳門房屋司擬定了一份批給合同的擬本，根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條規定，並為著有關效力，通知申請人有關批給的條件，透過 1998 年 9 月 8 日的聲明書，申請人明確表示接納該等條件。

五、案卷按正常程序送交土地委員會，該委員會於 1998 年 11 月 26 日舉行會議，決議了對提要所述的請求發出贊同意見書。

六、上述土地在地圖繪製暨地籍司於 1998 年 7 月 3 日發出的第 2283/89 號地籍圖上以字母 “A”，“B” 及 “C” 定界和標示。為遵守街道準線圖的規定，將以字母 “B” 標示的土地退還本地區。因此，批地面積減至 301 平方米。

七、根據批出實體同意的期限，於 1999 年 6 月 14 日透過澳門商業銀行第 271/99 號銀行擔保方式繳付合同第十條款第三款所指的保證金。

基此，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聯絡聲明附件二第二章之規定；

按照七月五日第 6/80/M 號法律第五十四條第二款、第五十五條第四款和第一百零七條規定，連同四月十二日第 219/93/M 號訓

artigos 7.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Mou Hou Chap, como segundo outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato e renovação do arrendamento*

1. Constitui objecto deste contrato:

a) A modificação do aproveitamento e alteração de finalidade da concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 323 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e três metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta com o n.º 2 283/89, emitida pela DSCC, em 3 de Julho de 1998, descrito sob o n.º 22 801, do livro B-184M e titulada por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 7 de Fevereiro de 1973;

b) A desanexação e reversão ao domínio público do Território, livre de ónus ou encargos, da área de 36 m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados), assinalada com a letra «B», na planta n.º 2 283/89, que constitui parte do terreno descrito sob o n.º 22 801 do livro B-184M;

c) A anexação e integração no terreno da concessão da área de 14 m<sup>2</sup> (catorze metros quadrados), assinalada com a letra «C», na mesma planta;

d) A renovação da concessão.

2. Os terrenos indicados com as letras «A» e «C», de ora em diante designados por terreno, têm a área unificada de 301 m<sup>2</sup> (trezentos e um metros quadrados), e as confrontações indicadas na planta com o n.º 2 283/89, emitida em 3 de Julho de 1998, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

*Cláusula segunda — Terreno*

O terreno referido na cláusula anterior localiza-se no cruzamento da Rua da Fábrica com a Rua dos Currais e destina-se a ser aproveitado com a construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, que regula a celebração dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

*Cláusula terceira — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido até 7 de Fevereiro de 2008.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

*Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado de acordo com o Estudo Prévio aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e

令第二條第一款以及四月十二日第 13/93/M 號法令第七條和第八條之規定，本人批准引言部分所述的申請，該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與 Mou Hou Chap（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行：

第一條款  
合同標的及租賃續期

一、本合同標的如下：

- a) 更改一幅以租賃方式批出、面積 323 平方米的土地的使用及用途。該土地在地圖繪製暨地籍司 1998 年 7 月 3 日發出的第 2283/89 號地籍圖上以字母 “A” 和 “B” 標示，在 B184M 號簿冊第 22801 號內標示。該批給是由 1973 年 2 月 7 日在財政司簽訂的公證契約賦予效力；
- b) 將第 2283/89 號地籍圖上以字母 “B” 標示、面積 36 平方米、無任何責任或負擔的土地脫離並納入公產。該幅土地為第 B184M 號簿冊第 22801 號標示的土地的組成部分；
- c) 將上述地籍圖上以字母 “C” 標示的一幅 14 平方米的土地納入批給土地內；
- d) 批給續期。

二、以字母 “A” 和 “C” 標示的土地，以下簡稱土地，合共面積為 301 平方米。上述修改標示在作為本合同組成部分的地圖繪製暨地籍司於 1998 年 7 月 3 日發出的第 2283/89 號地籍圖內。

第二條款  
土地

上條款所指土地位於工廠街和牧場街交界。按照規範簽訂作興建住宅之用的土地合同的四月十二日第 13/93/M 號法令，該土地用作興建住宅。

第三條款  
租賃期限

一、租賃有效期至 2008 年 2 月 7 日止。

二、上款所指的租賃期限可按照現行法例和經同意的條件續期至 2049 年 12 月 19 日。

第四條款  
土地的利用及用途

一、根據土地工務運輸司核准的預先研究書，該土地用作興

Transportes, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por r/c e «kok-chai» destinados a comércio, acesso e estacionamento e seis pisos destinados a habitação.

2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

a) Habitação: 1 175 m<sup>2</sup> (mil cento e setenta e cinco metros quadrados);

b) Comércio: 346 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e seis metros quadrados);

c) Estacionamento: 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

3. As áreas de construção referidas no número anterior distribuem-se pelos pisos referidos no Estudo Prévio e estão sujeitas a eventuais acertos após a aprovação do projecto definitivo.

4. A área afectada à habitação deverá ter 24 (vinte e quatro) fogos da categoria B, sendo 6 (seis) do tipo T1, 12 (doze) do tipo T2 e 6 (seis) do tipo T3.

5. O edifício a construir, para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral de Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverá ainda respeitar, no mínimo, os acabamentos e equipamentos acordados com o Instituto de Habitação de Macau.

#### *Cláusula quinta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará 1,00/m<sup>2</sup> (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de 301,00 (trezentas e uma) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno:

— 1,00/m<sup>2</sup>/piso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada à habitação;

— 3,00/m<sup>2</sup>/piso (três patacas por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

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

#### *Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

建一幢屬分層物業制度，由地下、作商業用途的閣樓、入口、停車場以及六層住宅所組成的樓宇。

#### 二、上款所指樓宇用途如下：

a) 住宅：1175 平方米；

b) 商業：346 平方米；

c) 停車場：10 平方米。

三、上款所指建築面積按預先研究書內的層數分配，且經核准確定方案後須受臨時調整所規範。

四、住宅面積必須包括 24 個 B 級單位，即 6 個 T1 類、12 個 T2 類和 6 個 T3 類的單位。

五、所興建的樓宇除需符合《都市建築總規章》內關於完工類別和物料質量方面的基本要求外，最少還需遵守與澳門房屋司協定之有關完工及設施的規定。

#### 第五條款

##### 租金

一、根據三月二十一日第 50/81/M 號訓令和四月十二日第 13/93/M 號法令第七條款第一款的規定，乙方需每年繳付租金如下：

a) 土地利用施工期內，每平方米批地繳付澳門幣 1.00 元，總額為澳門幣 301.00 元；

b) 土地利用工程完工後：

——作住宅之用的總面積每層為每平方米 1.00 元；

——作商業之用的總面積每層每平方米 3.00 元。

二、租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《政府公報》公布日起計，但不妨礙在合同生效期內所公布的法例規定的新租金金額的即時適用。

#### 第六條款

##### 利用土地的期限

一、土地的總利用期限為 18 個月，由規範本合同的批示在《政府公報》公布日起計。

二、在不妨礙上款規定的情況下，乙方必須遵守下列期限：

a) 由上款所指日起計六十日內制定及遞交工程草案（建築方案）；

b) 60 (sessenta) dias, a contar da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 30 (trinta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção do estipulado para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

#### *Cláusula sétima — Obrigações do segundo outorgante*

1. Todas as obras necessárias ao aproveitamento do terreno a levar a efecto nos termos da cláusula quarta deste contrato, correm por conta e responsabilidade do segundo outorgante que, para o efecto, deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros, devendo dar, sempre que possível, prioridade à contratação de trabalhadores locais.

2. Para além das demais obrigações resultantes deste contrato e da legislação aplicável à presente concessão, constituem ainda encargos especiais deste contrato a correr exclusivamente por conta do segundo outorgante:

a) A demolição e remoção de todas as construções e infra-estruturas existentes no terreno e na área envolvente assinalada com as letras B e D, na planta com o n.º 2 283/89, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da publicação do despacho que titula o presente contrato;

b) A execução das infra-estruturas, passeio e via pública na área envolvente assinalada pelas letras B e D.

#### *Cláusula oitava — Materiais de aterro*

Todos e quaisquer materiais de aterro de que o segundo outorgante, eventualmente, necessite para aplicar no terreno, terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

#### *Cláusula nona — Multas por incumprimento de prazos*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixa-

b) 由工程草案獲通知日起計六十日內，制定及遞交工程方案（地基、結構、供水、排污、供電和特別設施等）；

c) 由工程草案獲核准通知日起計三十日內動工。

三、為遵守上款所指期限，方案須完整及適當地備齊所有資料後，方視為確實完成遞交。

四、為計算本條款第一款所指期限的效力，有權限機關應在60日期限內審議第二款所指的各方案。

五、如有權限機關未在上款規定期限內批覆，則乙方可書面通知土地工務運輸司30日後，開始方案之有關工程，但方案須受《都市建築總章程》或其他適用規定所約束，並須受上述章程的所有罰則所約束，惟有關無准照的規定不在此限。然而，倘有關的工程草案未解決，不免除乙方遞交有關的工程方案。

#### 第七條款

乙方的責任

一、根據本合同第四條款的規定，利用土地所需的工程由乙方負擔，且屬其責任，為著一切效力，必須確實訂定一些適當的措施以保證完成工程，包括所需的財政資源，並且盡可能優先與本地勞工訂定合同。

二、除由本合同所衍生的其餘責任和適用於本批給的法例外，下列本合同的特別負擔亦屬乙方的責任：

- a) 在規範本合同的批示在《政府公報》公布日起計九十日內，將位於上述土地以及位於第 2283/89 號地籍圖上以字母“B”和“D”標示的土地上的所有建築物和底層結構清拆及搬遷；
- b) 在以字母“B”和“D”標示的土地上興建底層結構、行人路和公共通道。

#### 第八條款

填土物料

乙方用於土地上的所有填土物料必須在本地區以外取得。

#### 第九條款

不遵守期限之罰款

一、除有適當解釋且為甲方接受的特別原因外，乙方未遵守第六條款有關遞交任何方案、動工和竣工的期限，延遲不超過

dos na cláusula sexta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 90 (noventa) dias, e, para além desse período e até ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias, fica sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

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

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

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

#### *Cláusula décima — Cauções*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de 301,00 (trezentas e uma) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

3. Para além da caução referida nos n.os 1 e 2 desta cláusula o segundo outorgante obriga-se ainda, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de 110 000,00 (cento e dez mil) patacas, por meio de depósito, garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

4. A caução prevista no número anterior deverá ser prestada antes da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do primeiro outorgante, no caso de caducidade ou rescisão do presente contrato por incumprimento imputável ao segundo outorgante.

#### *Cláusula décima primeira — Transmissões*

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário à execução do empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito de arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

#### *Cláusula décima segunda — Prémio do contrato*

1. O segundo outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, 6 (seis) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer

90日者處以最多每日澳門幣500元之罰款；延遲90日以上，180日以下者，則罰款加倍。

二、遇有不可抗力或發生經證實為不受控制的其他重要情況時，則免除乙方承擔上款所指的責任。

三、僅因不可預見及無法抗禦事件而引發的情況視為不可抗力。

四、為本條款第二款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況書面通知甲方。

#### 第十條款 保證金

一、按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條款規定，乙方須透過存款或為甲方接受的銀行擔保方式繳交保證金，金額為澳門幣301.00元。

二、上款所指的保證金金額應每年隨有關年租而調整。

三、除本條款第一款和第二款所指的保證金外，根據第13/93/M號法令第九條款c項的規定，為保證履行本合同，乙方須透過存款，又或為甲方接受的擔保或保險保證金方式繳交保證金澳門幣110,000.00元。

四、上款所指保證金應於規範本合同的批示於《政府公報》公布前繳付。

五、倘乙方由於可歸責的不遵守行為致使本合同失效或被取消，則保證金將全數歸於甲方。

#### 第十一條款 轉讓

一、如土地未被完全使用而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先經甲方許可，而承讓人亦須受本合同的修改條款所約束。

二、為保證工程所需的融資，乙方可按照十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現時批出土地的租賃權作自願性抵押。

#### 第十二條款 合同溢價金

一、乙方必須將因批給土地而需繳付的溢價金及回報、六個

ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias e respectiva localização por pisos, de acordo com o estudo prévio:

- 1 (um) fogo do tipo T1 localizado no 1.º andar e designado pela letra D;
- 5 (cinco) fogos do tipo T2 localizados;
- 4 (quatro) fogos nos 1.º e 2.º andares e designados pelas letras A e C, nos dois andares;
- 1 (um) fogo no 3.º andar, designado pela letra A.

2. O segundo outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade das fracções autónomas referidas no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao IHM.

3. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

#### *Cláusula décima terceira — Contribuição especial*

Para além do prémio estipulado na cláusula anterior o segundo outorgante paga ainda a quantia de 12 040,00 (doze mil e quarenta) patacas devida pela renovação da concessão nos termos do n.º 4 do artigo 55.º da Lei de Terras, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, conjugado com o n.º 1 do artigo 2.º da Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto.

#### *Cláusula décima quarta — Comercialização dos fogos do segundo outorgante*

1. A venda de fogos pertencentes ao segundo outorgante reger-se-á pelo disposto nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, devendo o segundo outorgante observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. A celebração dos contratos-promessa de compra e venda só pode iniciar-se após o começo das obras de construção e deve ser efectuada pelo segundo outorgante, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IHM.

3. O segundo outorgante obriga-se na venda de fracções habitacionais:

- a) A transaccionar as fracções exactamente pelos preços que forem fixados pela Administração;
- b) A vender à Administração pelos preços fixados, se esta o solicitar até 60 (sessenta) dias após a data fixada pela empresa para o início da comercialização, as fracções indispensáveis à resolução de questões pontuais de carência habitacional;

已落成可入住且無任何責任及負擔的單位交予甲方，根據預先研究書，各層的相應位置、類別及種類詳列如下：

- 位於以字母“D”標示的土地的一樓T1單位一個；
- T2單位五個，分別位於：
- 位於以字母“A”和“C”標示土地的一樓和二樓的單位四個；
- 位於以字母“A”標示土地的三樓單位一個；
- 二、乙方必須履行所有必需的法律手續，以便將上款所指的獨立單位全數轉讓，包括在有關的登記局作物業登記以及到財政部門登記，並將登記文件的副本送交澳門房屋司。

三、乙方必須在入伙紙簽發後，立即交出上述獨立單位的鎖匙。

#### 第十三條款

##### 特別稅款

除上條款所規定的溢價金外，根據經七月二十九日第8/91/M號法令修訂的《土地法》第五十五條款第四款的規定，連同及八月二日第219/93/M號訓令第二條第一款規定，乙方需因批給續期而繳付一筆金額為澳門幣12,040.00元的款項。

#### 第十四條款

##### 乙方單位的銷售

一、乙方出售屬其所有的單位應受四月十二日第13/93/M號法令第十五條至第二十條的規定所規範，乙方亦應遵守本條款下列各款所載的條款所規限。

二、只可在建築工程開始後才能簽訂買賣承諾合同，且應由乙方簽訂，有關預約買受人則專屬由澳門房屋司指定。

三、乙方必須出售獨立單位：

- a) 按行政當局所訂定的價格出售單位；
- b) 倘行政當局在企業訂定開始出售單位之日起計六十日內要求乙方出售單位，則以已訂定的價格售予行政當局，而有關單位必須已解決入住所需的問題；

c) A enviar ao IHM, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data da celebração, cópias dos contratos-promessa de compra e venda.

4. Nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, o segundo outorgante compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares em situações especiais a indicar pelo primeiro outorgante, ou a este, se assim o pretender, 50% dos fogos de sua pertença até 60 (sessenta) dias contados a partir da data em que a empresa comunicar que pretende iniciar a comercialização dos mesmos. Terminado este prazo o IHM indica no prazo de 10 (dez) dias compradores inscritos na lista geral para os fogos da reserva não utilizados.

5. O segundo outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos da sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda fixados num preçoário a autorizar pelo primeiro outorgante, não podendo, em média, o preço de venda dos fogos do tipo T1 ultrapassar as 140 000,00 (cento e quarenta mil) patacas, do tipo T2 as 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas e no caso de T3 as 210 000,00 (duzentas e dez mil) patacas. Estes preços serão actualizáveis semestralmente a pedido do segundo outorgante, a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato, sendo utilizada para o efeito a evolução registada pelo índice de preços no consumidor, publicada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau, no semestre anterior.

6. O segundo outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, em impresso próprio fornecido pelo IHM, as promessas de venda assumidas, bem como a enviar fotocópia do contrato-promessa de compra e venda celebrado, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pelo IHM e constituirá documento indispensável à celebração das escrituras de compra e venda, sendo consideradas nulas e de nenhum efeito as vendas realizadas à margem deste procedimento.

7. No caso dos promitentes-compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei n.º 3/86/M, de 4 de Janeiro, e sempre que se verifique a situação prevista no n.º 4 do artigo 7.º daquele diploma, o segundo outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula vigésima primeira deste contrato, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações do Crédito à Habitação (FBCH) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

#### *Cláusula décima quinta — Comercialização de áreas não habitacionais*

Uma vez concluído o aproveitamento integral do terreno, o segundo outorgante poderá, sem os condicionalismos aplicáveis à comercialização dos fogos mencionados na cláusula anterior, proceder ao arrendamento e/ou à venda das demais fracções autónomas constituídas que não se destinem a habitação.

#### *Cláusula décima sexta — Administração do edifício*

1. Até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos, o segundo outorgante compromete-se a assegurar, mediante remuneração a aprovar pelo primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto.

c) 自合同簽訂日起計三十日內將買賣承諾合同副本送交澳門房屋司。

四、根據四月十二日第 13/93/M 號法令第二十條第一款規定，乙方承諾自企業通知開始出售上述單位之日起計六十日內預留 50% 屬其所有的單位，以便售予甲方強制性指定的一些屬特別情況的家庭，又或倘甲方有意的話則售予甲方。期限屆滿後，澳門房屋司在 10 天內公開登記買方預留而未使用的單位總表。

五、乙方在出售屬其所有的單位時，必須遵守經甲方批准的定價表內的最高價格，T1 類別單位的售價，平均不得超過澳門幣 140,000.00 元，T2 類別單位的平均價格不得超過澳門幣 180,000.00 元，T3 類別單位的平均價格不得超過澳門幣 210,000.00 元。上述價格可於規範本合同的批示在《政府公報》公布後，由乙方申請每半年調整一次，即為了相應於上半年由澳門統計暨普查司公佈的消費物價指數所載的變化而調整。

六、乙方應允以澳門房屋司提供的專用表格通知甲方其承擔售賣的承諾，並將已簽訂的買賣承諾合同副本送交甲方，以便得到預先批准後進行售賣。這批准是由澳門房屋司為之，並成為簽訂買賣契約的必要文件，倘出售不符合此程序，則視為無效且不具效力。

七、倘承諾買方屬於一月四日第 3/86/M 號法令訂立的津貼制度，只要證實屬該法規第七條第四款內所規定的情況，將被取消本合同第二十一條規定的稅務優惠，乙方承諾自通知日起計六十天內將該筆差額存入房屋貸款補貼基金。

#### 第十五條款

##### 出售非住宅範圍

土地利用全部完成後，乙方可以不受上條款所指出售單位的適用條件所限制，將其餘的非作住宅之用的獨立單位租賃及 / 或出售。

#### 第十六條款

##### 樓宇管理

一、在執行首屆小業主大會決定前，乙方承諾接獲甲方核准的報酬，確保按照規範在住宅發展合同制度下開展的樓宇管理的

to, que regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

2. O segundo outorgante pode administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação do serviço, não se transferindo, porém, a sua responsabilidade.

3. Quando razões excepcionais o justifiquem, pode o primeiro outorgante contratar por adjudicação directa a prestação do serviço de administração do condomínio.

*Cláusula décima sétima — Comparticipação do primeiro outorgante nas despesas de condomínio*

1. O primeiro outorgante compromete-se a comparticipar nas despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que, nos termos da cláusula décima segunda, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o segundo outorgante deverá propor ao primeiro outorgante, através do IHM e até dois meses antes da data prevista para a emissão da licença de utilização, o valor da prestação do serviço de administração para aprovação.

3. O pagamento das despesas a cargo do primeiro outorgante efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IHM, pelo segundo outorgante, do respectivo recibo, até ao dia oito de cada mês.

*Cláusula décima oitava — Fiscalização*

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

*Cláusula décima nona — Caducidade do contrato*

1. A concessão do terreno, enquanto provisória, caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula nona;

b) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido sem prévia autorização do primeiro outorgante;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Governador e será publicada no *Boletim Oficial*.

八月二十一日第 41/95/M 號法令的規定進行樓宇公共部分的管理工作。

二、乙方可直接管理屬共同管理的事宜，或聘請具專業資格的公司提供服務，而其責任不得轉移。

三、如證實屬特殊理由，甲方可直接決定聘用人員提供共同管理服務。

**第十七條款**

甲方分擔共同管理的費用

一、根據第十二條款規定，甲方承諾分擔將成為其物業的獨立單位的共同管理費用。

二、為了抵補上款所指的費用預算，乙方應透過澳門房屋司，並在所訂定的使用准照發出日兩個月前，向甲方建議提供管理服務的金額，以便通過。

三、甲方負責繳付的費用，由乙方於每月八日之前將有關收據送交澳門房屋司。

**第十八條款**

監督

在批出土地的使用期間，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，並向代表提供協助和工具，使其有效地執行任務。

**第十九條款**

合同的失效

一、倘土地的批給屬臨時性，則在下列情況下失效：

a) 第九條款所指的加重罰款期限屆滿；

b) 事先未經甲方批准及同意而修改批給土地的使用及用途；

c) 土地使用中止逾 90 日，惟有適當解釋且為甲方所接受的特殊原因除外。

二、合同的失效由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

3. Declarada a caducidade, o terreno reverterá à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que o segundo outorgante tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula décima deste contrato.

4. O segundo outorgante terá de abandonar o terreno no prazo fixado pelo despacho referido no n.º 2 desta cláusula, tomando o primeiro outorgante posse do terreno, findo aquele prazo.

#### *Cláusula vigésima — Rescisão*

1. O presente contrato poderá ser rescindido, no todo ou em parte, sempre que se verifique algum dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento da renda do terreno no prazo legal;

b) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido no caso de a concessão já se ter convertido em definitiva;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão enquanto provisória sem autorização do primeiro outorgante, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima segunda;

e) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas na cláusula décima quarta ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. Declarada a rescisão deste contrato, total ou parcial, reverterá a favor do primeiro outorgante, a totalidade ou parte do edifício (fracção ou fracções autónomas), sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

#### *Cláusula vigésima primeira — Benefícios fiscais*

1. O segundo outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. O segundo outorgante será excluído daqueles benefícios fiscais, nomeadamente os referentes ao Imposto Complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada a contabilidade respeitante ao empreendimento, e/ou não cumpra o estabelecido no n.º 7 da cláusula décima quarta deste contrato.

3. A declaração de caducidade ou rescisão deste contrato implicará a cessação imediata dos benefícios fiscais correspondentes e conseguidos por força deste contrato.

#### *Cláusula vigésima segunda — Foro*

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Générica de Macau.

三、宣告失效後，土地連同由土地產生的所有收益歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償，且喪失根據本合同第十條款規定所繳付的保證金。

四、乙方必須於本條款第二款所指批示訂定的期限內放棄土地，而甲方則在該期限屆滿時擁有該土地。

#### 第二十條款

##### 解除

一、倘發生下列任一事實時，本合同可被解除：

a) 未在法定期限內繳付租金；

b) 倘批給已確定，未經同意而更改土地的使用及/或批給用途；

c) 違反第十一條款的規定，在批給處於臨時性時，未經甲方批准將批給所帶來的情況轉讓；

d) 不履行第十二條款所定的義務；

e) 違反第十四條款或其他適用法例所定的任何義務。

二、合同的解除由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

三、宣告本合同全部或部分解除後，樓宇(單位或獨立單位)將全部或部分歸甲方所有，承批人無權要求任何賠償。

#### 第二十一條款

##### 稅務優惠

一、乙方有權享房屋發展合同所述之稅務優惠。

二、倘未對有關工程進行核算，及/或未遵守本合同第十四條款第七款的規定，乙方將喪失一些稅務優惠，特別是補充稅。

三、有關本合同失效或解除的聲明，將導致有關的稅務優惠及本合同所產生的效力立即中止。

#### 第二十二條款

##### 有權限法院

澳門普通管轄法院為有權限解決由本合同所產生的任何爭議的法院。

*Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável*

## 第二十三條款

## 適用法例

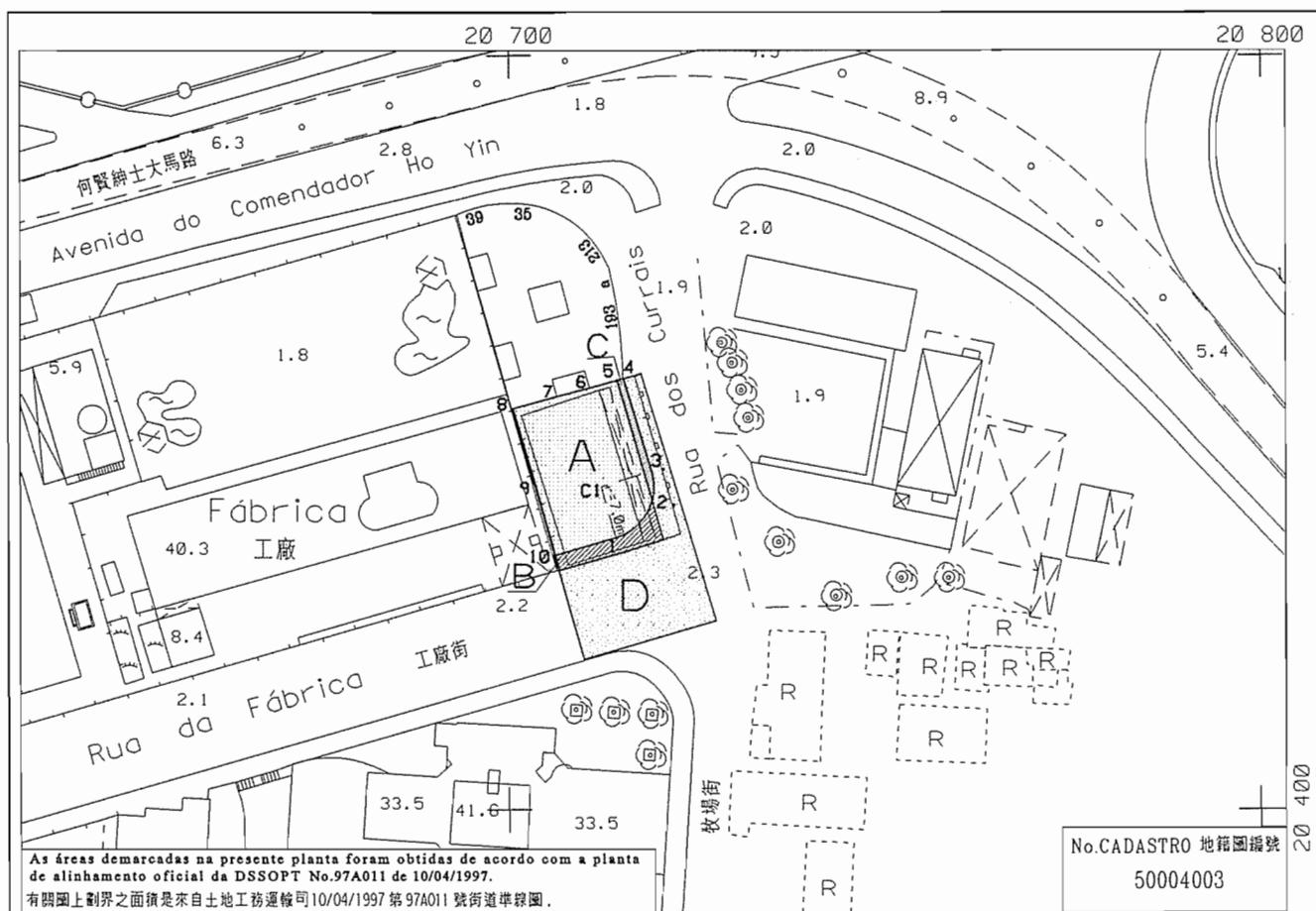
O presente contrato reger-se-á nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

如有遺漏，本合同受四月十二日第 13/93/M 號法令及七月五日第 6/80/M 號法律和其他適用法例所規範。

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 29 de Junho de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

一九九九年六月二十九日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



## Rua dos Currais s/n

牧場街無門牌

N.º	M (m)	P (m)
C1	20 712.3	20 442.8
	20 714.2	20 436.1
	20 719.1	20 441.0
	20 719.0	20 444.9
	20 715.2	20 457.2
	20 714.4	20 457.0
	20 710.7	20 456.0
	20 706.4	20 454.8
	20 700.4	20 453.2
	20 703.4	20 443.0
10	20 706.0	20 433.7

- Área "A" = 287 m<sup>2</sup>  
面積
- Área "B" = 36 m<sup>2</sup>  
面積
- Área "C" = 14 m<sup>2</sup>  
面積
- Área "D" = 287 m<sup>2</sup>  
面積

## Confrontações actuais 四至:

- Parcelas A+C :
- A+C土地部分:
  - NE - Parcela D;
  - 東北 - D土地部分;
  - SE - Parcela B;
  - 東南 - B土地部分;
  - SW - Terreno junto à Rua da Fábrica (nº9867);
  - 西南 - 位於鄰近工廠街之土地(nº9867);
  - NW - Rua dos Currais, nºs35-39 e Avenida do Comendador Ho Yin, nºs35-39(nº21844).
  - 西北 - 牧場街, 193-213號及何賢紳士大馬路, 35-39號(nº21844).

## OBS 備註:

- As parcelas "A+B" são terreno concedido por escritura de 07/02/1973 da D.S.F. com a área de 323m<sup>2</sup>.
- "A+B"土地部分, 按財政司07/02/1973契約, 面積為323m<sup>2</sup>所批出之土地。
- A parcela "B" é terreno a reverte e a integrar no Domínio Público do Território.
- "B"土地部分, 為一幅將歸還及納入政府公產之土地。
- A parcela "C" é a área a integrar no terreno da concessão.
- "C"土地部分, 為一幅將納入批出之土地。
- A parcela "D" representa a área destinada a via pública e passeio público.
- "D"土地部分, 表示公共道路、行人道的面積。

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO  
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros 公尺

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

1公尺等高線距

Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

高程基準：平均海平面