

## 第 21/2015 號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據第10/2013號法律第一百二十五條第二款及第二百一十三條的規定，作出本批示。

一、將五幅總面積208平方米，位於澳門半島牧羊巷，其上建有10號及12號樓宇，標示於物業登記局第9518號及第19644號，無帶任何責任或負擔的地塊的完全所有權讓與國家。

二、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，以租賃制度批出上款所述三幅總面積177平方米的地塊及毗鄰三幅面積共32平方米，在物業登記局未有標示的地塊，以便合併並組成一幅面積209平方米的單一地段，用作興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業及室外範圍用途的樓宇。

三、根據對該地點所訂定的新街道準線，將第一款所述餘下兩幅面積31平方米的地塊納入國家公產，作為公共街道。

四、本批示即時生效。

二零一五年二月十三日

運輸工務司司長 羅立文

## 附件

(土地工務運輸局第832.02號案卷及  
土地委員會第17/2014號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——東廣興地產發展有限公司。

鑒於：

一、東廣興地產發展有限公司，總辦事處設於澳門友誼大馬路555號澳門置地廣場工銀澳門中心22字樓2208室，登記於商業及動產登記局第37086 (SO) 號，根據以其名義作出的第209399G號登錄，該公司以完全所有權制度擁有五幅總面積208平方米，位於澳門半島牧羊巷，其上建有10號及12號樓宇，標示於物業登記局B26冊第231頁背頁第9518號及B14冊第103頁第19644號的地塊。

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 21/2015

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 2 do artigo 125.º e do artigo 213.º, ambos da Lei n.º 10/2013, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É cedido ao Estado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o direito de propriedade perfeita sobre cinco parcelas de terreno com a área global de 208 m<sup>2</sup>, situadas na península de Macau, na Travessa do Pastor onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 10 e 12, descritas na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 9 518 e 19 644.

2. Para efeitos de unificação do seu regime jurídico, são concedidas, por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, três das parcelas de terreno referidas no número anterior, com a área total de 177 m<sup>2</sup>, e três parcelas contíguas de terreno, com a área total de 32 m<sup>2</sup>, não descritas na Conservatória do Registo Predial, para serem anexadas e constituírem um único lote, com a área de 209 m<sup>2</sup>, para aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e área livre.

3. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as duas parcelas de terreno remanescentes, referidas no n.º 1, com a área de 31 m<sup>2</sup>, são integradas no domínio público do Estado, como via pública.

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

13 de Fevereiro de 2015.

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

## ANEXO

(Processo n.º 832.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 17/2014 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Desenvolvimento Predial Dong Guang Xing, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Companhia de Desenvolvimento Predial Dong Guang Xing, Limitada», com sede em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 555, Macau Landmark, Torre ICBC, 22.º andar, Sala 2208, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 37 086 (SO), é titular, em regime de propriedade perfeita, de cinco parcelas de terreno com a área total de 208 m<sup>2</sup>, situadas na península de Macau, na Travessa do Pastor, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 10 e 12, descritas na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 9 518 a fls. 231v do livro B26 e 19 644 a fls. 103 do livro B14, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 209 399G.

二、上述公司擬重新共同利用該等土地，以便組成一幅單一地段，興建一幢六層高，屬分層所有權制度，作住宅、商業及室外範圍用途的樓宇，故於二零一一年五月十七日將有關建築計劃交予土地工務運輸局審批。根據該局副局長於二零一一年七月七日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、根據對該地點訂定的街道準線，當對上述土地進行利用時，須將兩幅屬標示於物業登記局第19644號土地的一部分地塊脫離該土地，以納入國家公產，作為公共街道，並將三幅在物業登記局未有標示的可利用地塊合併。

四、為統一該等利用標的地塊的法律制度，東廣興地產發展有限公司於二零一一年八月十二日表示自願將上述五幅總面積208平方米地塊的完全所有權讓予國家，並同時請求以租賃制度將上述其中三幅總面積177平方米的地塊和毗鄰另外三幅面積32平方米的地塊批予該公司，以便將其合併和共同利用，組成一幅面積209平方米的單一地段。

五、合同標的土地在地圖繪製暨地籍局於二零一三年十月二十四日發出的第346/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“B2”、“B3”、“C1”、“C2”及“C3”定界和標示，面積分別為94平方米、28平方米、55平方米、9平方米、22平方米、12平方米、17平方米及3平方米。

六、在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“B2”及“B3”標示之地塊及以字母“C1”、“C2”及“C3”標示之毗鄰地塊屬完全所有權限制度。

七、根據所訂定的街道準線，上述的“A1”、“A2”、“B1”、“C1”、“C2”及“C3”地塊用作興建一幢六層高的樓宇，而“B2”及“B3”地塊將納入公產，作為公共街道。

八、經收集民政總署和土地工務運輸局相關附屬單位的意見及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制定合同擬本。該擬本已獲申請公司於二零一四年三月十七日遞交的聲明書明確表示同意。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一四年八月七日舉行會議，同意批准有關申請。有關意見書已於二零一四年八月十三日經行政長官的批示確認。

十、由本批示規範的合同條件已通知申請公司，該公司於二零一四年九月十七日透過遞交由鄧國明，男性，已婚及鍾小健，

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos aludidos terrenos, de forma a constituírem um único lote, com a construção de um edifício de 6 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e área livre, a sobredita sociedade submeteu em 17 de Maio de 2011, à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes serviços, de 7 de Julho de 2011.

3. Por força do alinhamento definido para o local, a execução do aludido aproveitamento exige a desanexação de duas parcelas que fazem parte do prédio descrito na CRP sob o n.º 19 644, para integrarem o domínio público do Estado, como via pública, e a anexação de três parcelas de terreno disponível, não descritas na CRP.

4. Assim, em ordem a unificar o regime jurídico das parcelas de terreno objecto de aproveitamento, em 12 de Agosto de 2011, a «Companhia de Desenvolvimento Predial Dong Guang Xing, Limitada» veio manifestar a vontade de ceder ao Estado o direito de propriedade perfeita sobre as cinco parcelas de terreno com a área global de 208 m<sup>2</sup>, anteriormente identificadas e, simultaneamente, solicitou a concessão, por arrendamento, a seu favor de três dessas ditas parcelas, com a área global de 177 m<sup>2</sup>, e de outras três parcelas de terreno contíguas, com a área de 32 m<sup>2</sup>, para serem anexadas e aproveitadas conjuntamente, de forma a constituírem um único lote com a área de 209 m<sup>2</sup>.

5. O terreno objecto do contrato encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «B1», «B2», «B3», «C1», «C2» e «C3», respectivamente, com a área de 94 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, 55 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup> e 3 m<sup>2</sup>, na planta n.º 346/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 24 de Outubro de 2013.

6. As parcelas de terreno no regime de propriedade perfeita encontram-se assinaladas na referida planta com as letras «A1», «A2», «B1», «B2» e «B3» e as parcelas contíguas de terreno disponível com as letras «C1», «C2» e «C3».

7. As parcelas «A1», «A2», «B1», «C1», «C2» e «C3» destinam-se à construção do edifício de 6 pisos e as parcelas «B2» e «B3» a ser integradas no domínio público, como via pública, de acordo com os alinhamentos fixados.

8. Colhidos os pareceres do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais e das competentes subunidades da DSSOPT e 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 17 de Março de 2014.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 7 de Agosto de 2014, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 13 de Agosto de 2014.

10. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 17 de Setembro de 2014,

男性，已婚，兩人的職業住所均位於澳門友誼大馬路555號澳門置地廣場工銀澳門中心22字樓2208室，分別以東廣興地產發展有限公司A組和B組行政管理機關成員身份代表該公司簽署的聲明書明確表示接納。根據載於上述聲明書上的確認，其身份及權力已經第二公證署核實。

十一、承批公司已透過現金支付由本批示規範的合同第八條款2)項所訂的該期溢價金。

十二、標示於物業登記局第9518號及第19644號的讓與標的土地在物業登記局第115180C號有一以中國銀行股份有限公司名義登錄的抵押負擔，然而該實體已根據法律的規定，聲明批准將在第346/1989號地籍圖中以字母“B2”及“B3”標示，面積31平方米，將納入公產的地塊的抵押註銷，並批准將在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”及“B1”標示，總面積177平方米的地塊的抵押負擔改為以租賃批給所衍生的權利來設定。

#### 第一條款——合同標的

1. 為統一位於澳門半島，其上建有牧羊巷10號及12號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年十月二十四日發出的第346/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“B2”及“B3”定界及標示，面積分別為94（玖拾肆）平方米、28（貳拾捌）平方米、55（伍拾伍）平方米、9（玖）平方米及22（貳拾貳）平方米，標示於物業登記局B26冊第231頁背頁第9518號及B41冊第103頁第19644號的土地的法律制度，本合同的標的為：

1) 甲方接納乙方以有償方式讓與兩幅面積分別為94（玖拾肆）平方米及28（貳拾捌）平方米，總價值為\$1,542,289.00（澳門幣壹佰伍拾肆萬貳仟貳佰捌拾玖元整），於上述地籍圖中以字母“A1”及“A2定界及標示的地塊的所有權；該等地塊為標示於物業登記局B26冊第231頁背頁第9518號及以乙方名義登錄於209399G號的土地的組成部分，納入私產，並維持以債權銀行名義登錄在物業登記局第115180C號的意定抵押負擔；

2) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅面積為55（伍拾伍）平方米，價值為\$695,294.00（澳門幣陸拾玖萬伍仟貳佰玖拾肆元整），於上述地籍圖中以字母“B1”定界及標示的地塊的所有權；該地塊為標示於物業登記局B41冊第103頁第19644號及以乙方名義登錄於209399G號的土地的組成部分，納入私產，並維持以債權銀行名義登錄在物業登記局第115180C號的意定抵押負擔；

assinada por Tang Kuok Meng, casado, e Chong Sio Kin, casado, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 555, Macau Landmark, Torre ICBC, 22.º andar, Sala 2208, ambos na qualidade de administrador, respectivamente do grupo B e do grupo A, e em representação da «Companhia de Desenvolvimento Predial Dong Guang Xing, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A concessionária pagou a prestação de prémio em numerário estipulada na alínea 2) da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

12. Encontrando-se o terreno objecto de cedência, descrito na CRP sob os n.ºs 9 518 e 19 644, onerado com hipoteca registada na CRP com o n.º 115 180C a favor do «Bank of China Limited», esta entidade declarou, nos termos legais, autorizar o cancelamento dessa hipoteca quanto às parcelas de terreno a integrar no domínio público, assinaladas com as letras «B2» e «B3» na planta n.º 346/1989, com a área de 31 m<sup>2</sup>, bem como autorizar que a hipoteca sobre as parcelas assinaladas com as letras «A1», «A2» e «B1» na mencionada planta, com a área global de 177 m<sup>2</sup>, passe a onerar o respectivo direito resultante da concessão por arrendamento.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Para efeitos da unificação do regime jurídico do terreno situado na península de Macau, onde se encontra construído os prédios n.ºs 10 e 12 da Travessa do Pastor, demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «B1», «B2» e «B3» na planta n.º 346/1989, emitida em 24 de Outubro de 2013, pela DSCC, com as áreas respectivas de 94 m<sup>2</sup> (noventa e quatro metros quadrados), 28 m<sup>2</sup> (vinte e oito metros quadrados), 55 m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados), 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) e 22 m<sup>2</sup> (vinte e dois metros quadrados), descrito na CRP sob os n.º 9 518 a fls. 231v do livro B26 e n.º 19 644 a fls. 103 do livro B41, constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência, onerosa, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, do direito de propriedade de duas parcelas de terreno com as áreas respectivas de 94 m<sup>2</sup> (noventa e quatro metros quadrados) e de 28 m<sup>2</sup> (vinte e oito metros quadrados), com o valor global atribuído de \$ 1 542 289,00 (um milhão, quinhentas e quarenta e duas mil, duzentas e oitenta e nove patacas), demarcadas e assinaladas com as letras «A1» e «A2» na referida planta, que fazem parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 9 518 a fls. 231v do livro B26 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 209 399G, as quais passam a integrar o domínio privado e mantêm o ónus da hipoteca voluntária inscrita na CRP a favor do banco credor sob o n.º 115 180C;

2) A cedência, onerosa, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, do direito de propriedade da parcela de terreno com a área de 55 m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 695 294,00 (seiscentas e noventa e cinco mil, duzentas e noventa e quatro patacas), demarcada e assinalada com a letra «B1» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 19 644 a fls. 103 do livro B41 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 209 399G, a qual passa a integrar o domínio privado e mantêm o ónus da hipoteca voluntária inscrita na CRP a favor do banco credor sob o n.º 115 180C;

3) 甲方接納乙方以有償方式讓與兩幅無帶任何責任或負擔，面積分別為9(玖)平方米及22(貳拾貳)平方米，價值分別為\$37,925.00(澳門幣叁萬柒仟玖佰貳拾伍元整)及\$214,909.00(澳門幣貳拾壹萬肆仟玖佰零玖元整)，在上述地籍圖中以字母“B2”及“B3”定界及標示的地塊的所有權；該等地塊將脫離標示於物業登記局B41冊第103頁第19644號及以乙方名義登錄於209399G號的土地，納入公產，作為公共街道；

4) 以租賃制度及同等價值將1)及2)項所指，在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”及“B1”定界及標示，現時以租賃批給所衍生的權利設定抵押負擔的地塊批給乙方；

5) 以租賃制度批給乙方三幅面積分別為12(拾貳)平方米、17(拾柒)平方米及3(叁)平方米，毗鄰1)及2)項所指地塊，未在物業登記局標示及於同一地籍圖中以字母“C1”、“C2”及“C3”定界及標示，價值分別為\$151,701.00(澳門幣拾伍萬壹仟柒佰零壹元整)、\$214,909.00(澳門幣貳拾壹萬肆仟玖佰零玖元整)及\$37,925.00(澳門幣叁萬柒仟玖佰貳拾伍元整)的地塊。

2. 上款所指在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“C1”、“C2”及“C3”定界及標示的地塊，將以租賃制度合併及共同利用，組成一幅總面積209(貳佰零玖)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6(陸)層，與現有廟宇之圍牆最少保持2米距離的樓宇，及其建築面積按用途分配如下：

- 1) 住宅：..... 863平方米；
- 2) 商業：..... 42平方米；
- 3) 室外範圍：..... 37平方米。

2. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

3) A cedência, onerosa, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito de propriedade de duas parcelas de terreno com as áreas respectivas de 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) e de 22 m<sup>2</sup> (vinte e dois metros quadrados), com os valores atribuídos de \$ 37 925,00 (trinta e sete mil, novecentas e vinte e cinco patacas) e de \$ 214 909,00 (duzentas e catorze mil, novecentas e nove patacas) respectivamente, demarcadas e assinaladas com as letras «B2» e «B3» na referida planta, a desanexar do terreno descrito na CRP sob o n.º 19 644 a fls. 103 do livro B41 e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.º 209 399G, as quais passam a integrar o domínio público, como via pública;

4) A concessão a favor do segundo 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 «A1», «A2» e «B1» na referida planta, com ónus hipotecário a incidir agora sobre o direito resultante da concessão por arrendamento;

5) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento, de 3 (três) parcelas de terreno, com as áreas respectivas de 12 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), de 17 m<sup>2</sup> (dezasete metros quadrados) e de 3 m<sup>2</sup> (três metros quadrados), contíguas às parcelas de terreno identificadas nas alíneas 1) e 2), não descritas na CRP, demarcadas e assinaladas com as letras «C1», «C2» e «C3» na mesma planta, às quais são atribuídos os valores respectivos de \$ 151 701,00 (cento e cinquenta e uma mil, setecentas e uma patacas), de \$ 214 909,00 (duzentas e catorze mil, novecentas e nove patacas) e de \$ 37 925,00 (trinta e sete mil, novecentas e vinte e cinco patacas).

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «B1», «C1», «C2» e «C3» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área global de 209 m<sup>2</sup> (duzentos 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 horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos, afastado no mínimo 2 m em relação ao muro do templo existente, e afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: ..... 863 m<sup>2</sup>;
- 2) Comércio: ..... 42 m<sup>2</sup>;
- 3) Área Livre: ..... 37 m<sup>2</sup>.

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

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（澳門幣貳元整），總金額為\$418.00（澳門幣肆佰壹拾捌元整）；
- 2) 在土地的利用完成後，改為繳付：
  - (1) 住宅：建築面積每平方米\$1.00（澳門幣壹元整）；
  - (2) 商業：建築面積每平方米\$1.50（澳門幣壹元伍角）；
  - (3) 室外範圍：面積每平方米\$1.00（澳門幣壹元整）。

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30（叁拾）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款所指的批示公佈日起計60（陸拾）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. 上款所述的申請須於相關期間屆滿前提出。

#### 第六條款——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二零一三年十月二十四日發出的第346/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、

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

#### Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

- 1) Durante o período de aproveitamento do terreno, \$ 2,00 (duas patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 418,00 (quatrocentas e dezoito 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;
  - (3) Área Livre: \$ 1,00 (uma pataca) por metro quadrado de área.

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 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

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

3. O segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

- 1) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);
- 2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;
- 3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença de obras, para a apresentação do pedido de início da obra.

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

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

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

#### Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

- 1) A desocupação das parcelas de terreno demarcadas e sinaladas com as letras «A1», «A2», «B1», «B2», «B3», «C1»,

“B2”、“B3”、“C1”、“C2”及“C3”定界及標示的地塊，並移走其上可能存在的所有建築物、物料和基礎設施；

2) 根據二零一三年十月三日發出的第89A084號街道準線圖的規定，在上述地籍圖中以字母“B3”定界及標示的地塊上建造一道附設公共照明設施的公共樓梯，以便取代通往毗鄰建築物的現有通道。

2. 上款2)項所述的工程計劃應由乙方編製，並須經甲方審批。

3. 對第1款2)項所述的工程，乙方保證優質施工及使用質量良好的材料，並負責維修及更正該工程由臨時驗收之日起計兩年內所出現的一切瑕疵。

#### 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\$2,642,118.00（澳門幣貳佰陸拾肆萬貳仟壹佰壹拾捌元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$2,490,417.00（澳門幣貳佰肆拾玖萬零肆佰壹拾柒元整），透過讓與第一條款第1款1)、2)及3)項所述的“A1”、“A2”、“B1”、“B2”及“B3”地塊，以實物繳付；

2) \$151,701.00（澳門幣拾伍萬壹仟柒佰零壹元整），當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定，接受本合同的條件時總付。

#### 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\$418.00（澳門幣肆佰壹拾捌元整）。

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運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。

«C2» e «C3» na planta n.º 346/1989, emitida em 24 de Outubro de 2013 pela DSCC, e a remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

2) A construção de uma escada pública com as instalações de iluminação pública na parcela de terreno demarcada e assinada com a letra «B3» na planta acima mencionada, conforme previsto na Planta de Alinhamento Oficial n.º 89A084, emitida em 3 de Outubro de 2013, a fim de substituir o acesso existente ligado à edificação contígua.

2. Os projectos referentes à obra mencionada na alínea 2) do número anterior devem ser elaborados pelo segundo outorgante e aprovados pelo primeiro outorgante.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade da obra mencionada na alínea 2) do n.º 1, durante um período de dois anos a contar da data de recepção provisória daquela obra, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar durante aquele período.

#### Cláusula sétima — Multa

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

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

#### Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 2 642 118,00 (dois milhões, seiscentas e quarenta e duas mil, cento e dezoito patacas), da seguinte forma:

1) \$ 2 490 417,00 (dois milhões, quatrocentas e noventa mil, quatrocentas e dezassete patacas), em espécie, pela cedência das parcelas de terreno «A1», «A2», «B1», «B2» e «B3» referidas nas alíneas 1), 2) e 3) do n.º 1 da cláusula primeira;

2) \$ 151 701,00 (cento e cinquenta e uma mil, setecentas e uma patacas), em numerário, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

#### Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 10/2013, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 418,00 (quatrocentas e dezoito patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro 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 ao segundo outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

**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。

3. 在不影響上款的規定下，如乙方移轉其或其控股股東資本公司資本超過10%（百分之十），須在有關移轉事實發生後30（叁拾）日內將之通知土地工務運輸局，否則於首次違反時，處以相當於溢價金1%（百分之一）的罰款，而屬第二次違反者則解除批給。

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方面。

5. 在未完成利用前，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. 僅在第六條款第1款2) 項所述的一道附設公共照明設施的公共樓梯臨時驗收後，方發出土地利用的工程准照。

2. 使用准照僅在已履行第六條款第1款規定的義務及繳付倘有罰款後，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；

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

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

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

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a transmissão superior a 10% (dez por cento) do capital do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, este deve comunicar o facto à DSSOPT no prazo de 30 (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, o segundo 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 de aproveitamento do terreno apenas é emitida após a recepção provisória da escada pública com as instalações de iluminação pública, referida na alínea 2) do n.º 1 da cláusula sexta.

2. A licença de utilização apenas é emitida desde que se mostrem cumpridas as obrigações previstas no n.º 1 da cláusula sexta e esteja paga a multa, se houver.

**Cláusula décima segunda — 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 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,但有合理解釋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) 未經同意而更改土地的利用或修改批給用途;
- 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 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

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

3. A caducidade da concessão determina a reversão para o primeiro outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias de qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte do segundo outorgante, sem prejuízo da cobrança pelo primeiro outorgante dos prémios vencidos, 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;
- 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 planeamento 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 o primeiro outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o segundo outorgante direito a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, decorrentes da alteração do planeamento urbanístico.

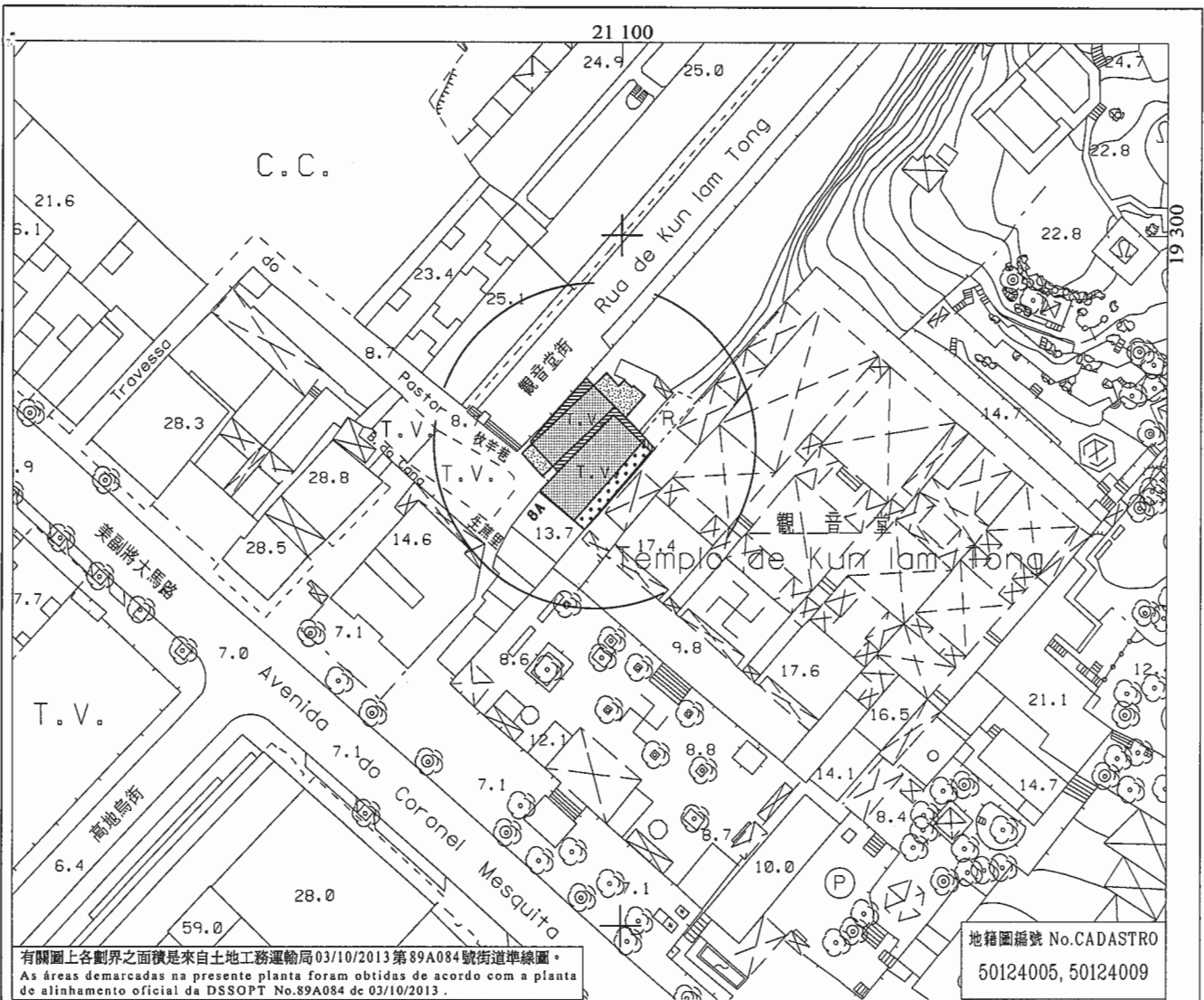
#### Cláusula décima quinta — Foro competente

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.



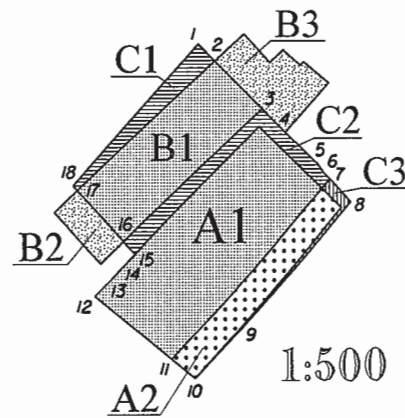


有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局03/10/2013第89A084號街道準線圖。  
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.89A084 de 03/10/2013.

地籍圖編號 No.CADASTRO  
50124005, 50124009

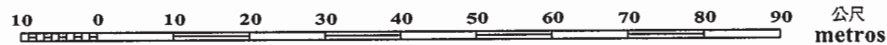
牧羊巷10-12號  
Travessa do Pastor nºs 10-12

Nº	M (m)	P (m)	Nº	M (m)	P (m)
1	21 094.8	19 279.2	10	21 094.6	19 257.3
2	21 095.9	19 278.1	11	21 093.1	19 258.6
3	21 099.0	19 274.9	12	21 088.1	19 262.8
4	21 100.6	19 273.4	13	21 088.9	19 263.7
5	21 102.6	19 271.4	14	21 089.7	19 264.5
6	21 103.0	19 270.8	15	21 090.7	19 265.5
7	21 103.5	19 270.3	16	21 089.9	19 266.3
8	21 104.9	19 268.8	17	21 086.9	19 269.6
9	21 097.8	19 260.7	18	21 086.6	19 269.9



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)

地塊 Parcela A1	=	94	m <sup>2</sup>	地塊 Parcela B3	=	22	m <sup>2</sup>
地塊 Parcela A2	=	28	m <sup>2</sup>	地塊 Parcela C1	=	12	m <sup>2</sup>
地塊 Parcela B1	=	55	m <sup>2</sup>	地塊 Parcela C2	=	17	m <sup>2</sup>
地塊 Parcela B2	=	9	m <sup>2</sup>	地塊 Parcela C3	=	3	m <sup>2</sup>

四至 Confrontações actuais:

- 地塊 Parcelas A1+A2+B1+C1+C2+C3:
    - 東北 - B3地塊及位於鄰近觀音堂街之土地，於物業登記局被推定沒有登記;
    - NE - Parcela B3 e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Rua de Kun Iam Tong;
    - 東南 - 位於鄰近美副將大馬路之土地，於物業登記局被推定沒有登記(觀音堂);
    - SE - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Avenida do Coronel Mesquita (Templo de Kun Iam Tong);
    - 西南 - 牧羊巷(B2地塊)，牧羊巷 8A號(n°14501)及牧羊巷;
    - SW - Travessa do Pastor (Parcela B2), Travessa do Pastor n°8A (n°14501) e Travessa do Pastor;
    - 西北 - 觀音堂街及牧羊巷;
    - NW - Rua de Kun Iam Tong e Travessa do Pastor;
  - 地塊 Parcela B2:
    - 東北 - B1地塊;
    - NE - Parcela B1;
    - 東南 - 位於鄰近牧羊巷之小巷;
    - SE - Viela junto à Travessa do Pastor;
    - 西南 - 牧羊巷;
    - SW - Travessa do Pastor;
    - 西北 - 觀音堂街;
    - NW - Rua de Kun Iam Tong;
  - 地塊 Parcela B3:
    - 東北/東南 - 位於鄰近觀音堂街之土地，於物業登記局被推定沒有登記;
    - NE/SE - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Rua de Kun Iam Tong;
    - 西南 - B1及 C2地塊;
    - SW - Parcelas B1 e C2;
    - 西北 - 觀音堂街。
    - NW - Rua de Kun Iam Tong.
- 備註: - "A1+A2"地塊，相應為標示編號 9518。(PPF)
- OBS: As parcelas "A1+A2" correspondem à totalidade da descrição n°9518.(PPF)
- "B1+B2+B3"地塊，相應為標示編號 19644。(PPF)
  - As parcelas "B1+B2+B3" correspondem à totalidade da descrição n°19644.(PPF)
  - "A2+C3"地塊，表示建築物須與現有廟宇之圍牆保持 2米距離的範圍。
  - As parcelas "A2+C3" representam a área que o edifício deve afastar no mínimo 2m em relação ao muro de templo existente.
  - "B2"地塊，用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。
  - A parcela "B2" é terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupado e integrado no domínio público do Estado.
  - "B3"地塊，用作公共垂直交通系統用途，並須歸入國有公產土地，申請人應負責設計、騰空及建造有關工程。
  - A parcela "B3" é terreno destinado a finalidade de sistema de comunicações verticais públicas e integrado no domínio público do Estado, cabendo ao requerente proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras.
  - "C1+C2+C3"地塊，於物業登記局被推定為沒有登記，為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此部份土地。
  - As parcelas "C1+C2+C3" são terreno que se presume omissa na C.R.P., por força do reordenamento do terreno, deve ser solicitado à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.



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