

運輸工務司司長辦公室

第 25/2022 號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據第10/2013號法律《土地法》第一百二十九條及第一百三十九條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改四幅以租賃方式批出，修正後的面積為205平方米，位於澳門半島，其上建有沙梨頭海邊街1號及3號樓宇、爹美刁施拿地大馬路40號及41號樓宇以及魚鰓巷6號樓宇，標示於物業登記局B33冊第190頁第12585號、B33冊第190頁背頁第12586號、B33冊第198頁第12601號及B33冊第198頁背頁第12602號的土地的批給，用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高8層，其中一層為地庫，作住宅及商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零二二年八月二十九日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第2358.03號案卷及
土地委員會第2/2022號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——燕雄（新園）置業發展有限公司。

鑒於：

一、燕雄（新園）置業發展有限公司，總辦事處設於澳門馬場東大馬路25至69號福泰工業大廈1樓A座，登記於商業及動產登記局第49108（SO）號，根據以其名義作出的第268759G號和第294417G號登錄，該公司為四幅以租賃方式批出，登記面積206.19平方米，經重新量度後修正為205平方米，位於澳門半島，其上建有沙梨頭海邊街1號及3號樓宇、爹美刁施拿地大馬路40號及41號樓宇以及魚鰓巷6號樓宇，標示於物業登記局B33冊第190頁第12585號、B33冊第190頁背頁第12586號、B33冊第198頁第12601號及B33冊第198頁背頁第12602號的土地的批給所衍生的權利持有人。

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 25/2022

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 129.º e 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, de quatro terrenos com a área rectificada de 205 m², situados na península de Macau, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 1 e 3 da Rua da Ribeira do Patane, n.ºs 40 e 41 da Avenida de Demétrio Cinatti, e n.º 6 da Travessa da Guelra, descritos na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12 585 a fls. 190 do livro B33, n.º 12 586 a fls. 190 verso do livro B33, n.º 12 601 a fls. 198 do livro B33 e n.º 12 602 a fls. 198 verso do livro B33, para a construção de um edifício de 8 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade horizontal, afectado a habitação e comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

29 de Agosto de 2022.

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

ANEXO

(Processo n.º 2358.03 da Direcção dos Serviços
de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo
n.º 2/2022 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Yan Xiong (San Un) — Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial, Limitada, como segunda outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade com a firma «Yan Xiong (San Un) — Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial, Limitada», com sede em Macau, na Avenida Leste do Hipódromo, n.ºs 25 - 69, Edifício Industrial Fok Tai, 1.º andar A, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 49 108 (SO), é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, de 4 terrenos com a área registal de 206,19 m², rectificada por novas medições para 205 m², situados na península de Macau, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 1 e 3 da Rua da Ribeira do Patane, n.ºs 40 e 41 da Avenida de Demétrio Cinatti e n.º 6 da Travessa da Guelra, descritos na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 12 585 a fls. 190 do livro B33, n.º 12 586 a fls. 190 verso do livro B33, n.º 12 601 a fls. 198 do livro B33 e n.º 12 602 a fls. 198 verso do livro B33, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 268 759G e 294 417G.

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，因此承批公司為重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度，樓高8層，其中一層為地庫，作住宅及商業用途的樓宇，於二零二零年四月二十一日向該局遞交建築工程計劃修改草案。根據該局副局長於二零二零年八月三日所作的批示，該草案被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、基於此，承批公司於二零二一年六月十一日根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條第一款的規定，請求批准按照上述計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

四、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訂了合同擬本。承批公司透過於二零二一年十二月二十三日遞交的聲明書，明確表示接納該擬本。

五、合同標的土地的修正後面積為205平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零二一年六月四日發出的第47/1989號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示。

六、以字母“B”及“C”標示，面積分別為18平方米及28平方米的地塊歸入國家公產，作為公共街道。由於批給所衍生的權利在第187605C號及第279578C號有以大豐銀行股份有限公司名義登錄的抵押負擔，因此此債權人已根據法律的規定，批准註銷以字母“B”及“C”標示的地塊部分的負擔。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零二二年一月十三日舉行會議，同意批准有關申請。

八、運輸工務司司長透過行使第184/2019號行政命令第一款授予的執行權限所作的二零二二年一月二十一日批示，根據土地委員會意見書上的建議，批准修改批給的申請。

九、已將以本批示作為憑證的合同條件通知承批公司。該公司透過於二零二二年二月二十四日遞交由馬耀良，男性，已婚，及梁嘉鴻，男性，已婚，職業住所位於澳門馬場東大馬路25至69號福泰工業大廈1樓A座，以行政管理機關成員身份代表燕雄（新園）置業發展有限公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身份及權力已經私人公證員Artur dos Santos Robarts核實。

2. Uma vez que a planta de condições urbanísticas emitida para o referido terreno pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT, admite como finalidade do solo os usos habitacional e comercial, a concessionária, tendo em vista o seu reaproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 pisos, sendo 1 em cave, afectado a habitação e comércio, submeteu, em 21 de Abril de 2020, àquela Direcção de Serviços, o anteprojecto de alteração de obra de construção que, por despacho do seu subdirector, de 3 de Agosto de 2020, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

3. Nestas circunstâncias, em 11 de Junho de 2021, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto, e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do n.º 1 do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

4. 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 concessionária, expressa em declaração apresentada em 23 de Dezembro de 2021.

5. O terreno objecto do contrato, com a área rectificada de 205 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta cadastral n.º 47/1989, emitida em 4 de Junho de 2021, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC.

6. As parcelas de terreno com as áreas de 18 m² e 28 m², assinaladas com as letras «B» e «C», reverterem ao domínio público do Estado, como via pública. Encontrando-se o direito resultante da concessão onerado com hipotecas inscritas sob os n.ºs 187 605C e 279 578C a favor do Banco Tai Fung, S.A., este credor autorizou nos termos legais o cancelamento desses ónus na parte relativa às parcelas assinaladas com as letras «B» e «C».

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 13 de Janeiro de 2022, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 21 de Janeiro de 2022, proferido no uso das suas competências executivas delegadas pelo n.º 1 da Ordem Executiva n.º 184/2019, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

9. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 24 de Fevereiro de 2022, assinada por Ma Io Leong, casado, e Leong Ka Hong, casado, com domicílio profissional em Macau, na Avenida Leste do Hipódromo, n.ºs 25 a 69, Edifício Industrial Fok Tai, 1.º andar A, na qualidade de administradores, em representação da Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial Yan Xiong (San Un), Limitada, qualidade e poderes verificados pelo notário privado Artur dos Santos Robarts, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

十、承批公司已繳付以本批示作為憑證的合同第八條款規定的溢價金。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 修改四幅以租賃方式批出，總登記面積為206.19（貳佰零陸點壹玖）平方米，經重新量度後修正為205（貳佰零伍）平方米，位於澳門半島，其上建有沙梨頭海邊街1號及3號、爹美刁施拿地大馬路40號及41號，以及魚鰓巷6號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零二一年六月四日發出的第47/1989號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示，並標示於物業登記局B33冊第190頁第12585號、第190頁背頁第12586號、第198頁第12601號及第198頁背頁第12602號，及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第268759G及294417G號的土地的批給，以合併並組成一幅單一地段。

2) 根據新規劃條件的規定，將兩幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B”及“C”定界及標示，面積分別為18（拾捌）平方米及28（貳拾捌）平方米，價值分別為\$18,000.00（澳門元壹萬捌仟圓整）及\$28,000.00（澳門元貳萬捌仟圓整），均將脫離上項所指地段的地塊歸還給甲方，以納入國家公產，作為公共街道。

2. 批出地段現時的面積為159（壹佰伍拾玖）平方米，在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示，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. 租賃的有效期至二零三零年九月三日。

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——土地的重新利用及批給用途

1. 根據該土地容許的用途，尤其是居住用途，土地重新利用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高8（捌）層，其中1（壹）層為地庫的樓宇，其用途及建築面積分配如下：

1) 住宅：..... 建築面積1,095平方米；

2) 商業：..... 建築面積283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。

10. A concessionária pagou o prémio estipulado na cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por arrendamento, de quatro terrenos com a área global registal de 206,19 m² (duzentos e seis vírgula dezanove metros quadrados), rectificadora por novas medições para 205 m² (duzentos e cinco metros quadrados), os quais se destinam a ser anexados formando um único lote, situados na península de Macau, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 1 e 3 da Rua da Ribeira do Patane, n.ºs 40 e 41 da Avenida de Demétrio Cinatti e n.º 6 da Travessa da Guelra, demarcados e assinalados com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 47/1989, emitida pela DSCC, em 4 de Junho de 2021, descritos na CRP sob os n.º 12 585 a fls. 190, n.º 12 586 a fls. 190 verso, n.º 12 601 a fls. 198 e n.º 12 602 a fls. 198 verso do livro B33, cujos direitos resultantes da concessão se acham inscritos sob os n.ºs 268 759G e 294 417G a favor da segunda outorgante;

2) A reversão, por força das novas condições urbanísticas, a favor da primeira outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, de duas parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «B» e «C» na mencionada planta cadastral, com as áreas de 18 m² (dezoito metros quadrados) e 28 m² (vinte e oito metros quadrados), respectivamente, e com os valores atribuídos de \$ 18 000,00 (dezoito mil patacas) e \$ 28 000,00 (vinte e oito mil patacas), a desanexar do lote referido na alínea anterior, que se destinam a integrar o domínio público do Estado, como via pública.

2. A concessão do lote, agora com a área de 159 m² (cento e cinquenta e nove metros quadrados), demarcado e assinalado com a letra «A» na mencionada planta cadastral, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O prazo de arrendamento é válido até 3 de Setembro de 2030.

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

Cláusula terceira — Reaproveitamento do terreno e finalidade da concessão

1. Em conformidade com os usos de solos aí permitidos, designadamente o habitacional, o terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 (oito) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização e áreas brutas de construção:

1) Habitação: ... com a área bruta de construção de 1 095 m²;

2) Comércio: com a área bruta de construção de 283 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) 在土地重新利用的期間，每平方米批出土地的租金為 \$8.00（澳門元捌圓整），總金額為 \$1,272.00（澳門元壹仟貳佰柒拾貳圓整）；

2) 在土地重新利用完成後，改為以下列方式繳付：

(1) 住宅：建築面積每平方米 \$4.00（澳門元肆圓整）；

(2) 商業：建築面積每平方米 \$6.00（澳門元陸圓整）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本修改批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，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——重新利用的期間

1. 土地重新利用的總期間為 48（肆拾捌）個月，由作為本修改批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

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、供電和其他專業計劃）；

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，遞交動工申請書。

4. 為適用上款的規定，計劃須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

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

6. 上款所指的申請須於相關期間屆滿前提出。

3. A segunda outorgante é obrigada a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno se situa.

Cláusula quarta — Renda

1. A segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de reaproveitamento do terreno, \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 1 272,00 (mil, duzentas e setenta e duas patacas);

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

(1) Habitação: \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 6,00 (seis patacas) 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 revisão da 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 reaproveitamento

1. O reaproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* do despacho que titula a presente revisão de concessão.

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

3. A segunda outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

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

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

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

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

第六條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零二一年六月四日發出的第47/1989號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

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重新利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第八條款——合同溢價金

基於本次批給合同修改，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，須向甲方一次性全數繳付金額為\$10,909,187.00（澳門元壹仟零玖拾萬玖仟壹佰捌拾柒圓整）的合同溢價金。

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\$1,272.00（澳門元壹仟貳佰柒拾貳圓整）。

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運輸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. 倘土地未被完全重新利用而將本批給所衍生的狀況移轉，須事先獲得甲方的許可，否則將導致該項移轉無效及不產生任何效力，且不影响第十四條款之規定。

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

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 47/1989, emitida pela DSCC, em 4 de Junho de 2021, e remoção do mesmo 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 reaproveitamento, por motivo não imputável à segunda outorgante e considerado justificativo pela primeira outorgante.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

Por força da presente revisão do contrato de concessão, a segunda outorgante paga à primeira outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 10 909 187,00 (dez milhões, novecentas e nove mil, cento e oitenta e sete patacas) integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

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 \$ 1 272,00 (mil, duzentas e setenta e duas patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pela primeira outorgante.

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

3. A caução referida no n.º 1 será devolvida à segunda outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquela, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

Cláusula décima — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente reaproveitado, depende de prévia autorização da primeira outorgante, sob pena de nulidade e de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula décima 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

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，尤其有關重新利用的期間及附加溢價金的支付方面。

5. 在完成重新利用前，按照第10/2013號法律第四十二條第五款的規定，乙方僅可將批給所衍生的權利向依法獲許可在澳門特別行政區經營的信貸機構作意定抵押。

6. 違反上款的規定而作出的抵押均屬無效。

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

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

第十三條款——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重新利用，且不論之前曾否被科處罰款；

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

2. 批給的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給的失效導致已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，且不影响甲方有權徵收所欠繳的租金及倘有的罰款。

concessão e que seja irrevogável sem o acordo do interessado, nos termos do n.º 3 do artigo 258.º do Código Civil.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a transmissão superior a 10% (dez por cento) do capital da segunda outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, estes devem 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 reaproveitamento e ao pagamento do prémio adicional.

5. Antes da conclusão do reaproveitamento, a segunda outorgante só pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito resultante da concessão a favor de instituições de crédito legalmente autorizadas a exercer actividade na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 42.º da Lei n.º 10/2013.

6. A hipoteca constituída em violação do disposto no número anterior é nula.

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

Cláusula décima terceira — Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

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

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

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

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

第十四條款——解除

1. 倘發生下列任一事實時，本批給可被解除：

- 1) 未經批准而修改批給用途或更改土地的重新利用；
- 2) 不履行第六條款訂定的義務；
- 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重新利用，且出現第10/2013號法律第一百四十四條第二款所指的任一情況；
- 7) 轉租賃。

2. 批給的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給被解除後，導致已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，但屬因城市規劃的變動而出現第10/2013號法律第一百四十四條第五款和第六款的情況除外。

第十五條款——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生的任何爭訟的法院。

第十六條款——適用法例

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

Cláusula décima quarta — Rescisão

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

- 1) Alteração não autorizada da finalidade de concessão ou da modificação do reaproveitamento do terreno;
- 2) Incumprimento das obrigações estabelecidas 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 planeamento urbanístico que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o reaproveitamento do terreno, se verifique qualquer uma das situações referidas no n.º 2 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013;

7) 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*.

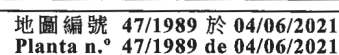
3. Rescindida a concessão, reverterem para a primeira outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo a segunda outorgante direito a ser indemnizada ou compensada, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013,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



四至 Confrontações actuais :

地塊 Parcela A : 標示編號 12585, 12586, 12601及 12602的部分。
Parte das descrições n.ºs12585, 12586, 12601 e 12602.

北 - 沙梨頭海邊街 5號 (n.º12587) 及爹美刁施拿地大馬路 39-39B號 (n.º12599);
N - Rua da Ribeira do Patane n.º5 (n.º12587) e Avenida de Demétrio Cinatti n.ºs39-39B (n.º12599);
南 - 魚鰓巷;
S - Travessa da Guelra;
東 - 沙梨頭海邊街 (C地塊);
E - Rua da Ribeira do Patane (parcela C);
西 - 爹美刁施拿地大馬路 (B地塊);
W - Avenida de Demétrio Cinatti (parcela B);

地塊 Parcela B : 標示編號 12601及 12602的部分, 拱廊及地面公共行人道所佔用。
Parte das descrições n.ºs12601 e 12602, em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c.

北/西 - 爹美刁施拿地大馬路;
N/W - Avenida de Demétrio Cinatti;
南 - 魚鰓巷;
S - Travessa da Guelra;
東 - A地塊;
E - Parcela A;

地塊 Parcela C : 標示編號 12585及 12586的部分, 拱廊及地面公共行人道所佔用。
Parte das descrições n.ºs12585 e 12586, em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c.

北 - 沙梨頭海邊街 5號 (n.º12587), 拱廊及地面公共行人道所佔用;
N - Rua da Ribeira do Patane n.º5 (n.º12587), em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c;
南 - 魚鰓巷;
S - Travessa da Guelra;
東 - 沙梨頭海邊街;
E - Rua da Ribeira do Patane;
西 - A地塊。
W - Parcela A.

備註 : - "A+B+C"地塊相應為標示編號 12585, 12586, 12601及 12602。(AR)
OBS : As parcelas "A+B+C" correspondem às descrições n.ºs12585, 12586, 12601 e 12602.(AR)
- "B+C"地塊, 用作公共街道用途, 應被騰空及歸入國有公產土地。
As parcelas "B+C" são terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupado e integrado no domínio público do Estado.



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

地圖編號47/1989於04/06/2021的附件
Anexo à Planta n.º 47/1989 de 04/06/2021

二零二二年八月三十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 30 de Agosto de 2022. — A Chefe do Gabinete, Cheong
Chui Ling.