

Despacho n.º 67/SATOP/99

批示 第 67/SATOP/99 號

Respeitante ao pedido feito por Mak Kong de reaproveitamento do terreno com a área de 617 (seiscentos e dezassete) metros quadrados, sito em Macau, no gaveto formado pela Rua de Kun Iam Tong e Rampa dos Cavaleiros, composto por duas parcelas, uma com a área de 427 m², titulado em regime de propriedade perfeita, e outra com 190 m², em regime de aforamento.

Para efeito de unificação do regime jurídico do prédio, o requerente doa ao Território a parcela de terreno de sua propriedade que simultaneamente a concede em regime de aforamento.

Por força do alinhamento definido para o local revertem para o domínio público do Território duas parcelas de terreno, com as áreas de 62 m² e 13 m², ficando o terreno com a área global reduzida para 542 m² e titulado em regime de aforamento, que se destina a ser aproveitado com a construção de um edifício para habitação, comércio e estacionamento (Processo n.º 1 288.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 6/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, de 27 de Outubro de 1992, o anterior titular da concessão, a Companhia de Investimento Imobiliário Wa Leng, Limitada, veio solicitar autorização para proceder ao reaproveitamento do terreno, sito em Macau, no gaveto formado pela Rua de Kun Iam Tong e Rampa dos Cavaleiros, de acordo com o estudo prévio que para o efeito submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

2. Em 16 de Junho de 1993, a coñcessionária, representada pelo seu bastante procurador Song Xian Yang, veio solicitar a substituição do estudo prévio de aproveitamento do terreno por um outro que submeteu à apreciação da DSSOPT na mesma data.

3. Considerado passível de aprovação, o projecto de obra apresentado na sequência daquele estudo prévio e instruído o processo com a documentação necessária, procedeu o Departamento de Gestão de Solos desta Direcção de Serviços ao cálculo do prémio e demais contrapartidas devidas pela revisão e elaborou a minuta do contrato que submeteu à apreciação do requerente

4. Por requerimento de 4 de Março de 1997, Song Xian Yang, que entretanto adquirira o prédio, veio manifestar a sua concordância na generalidade, solicitando porém que ao valor do prémio fosse deduzido o montante dos encargos especiais previstos na cláusula sétima daquela minuta de contrato.

5. Atendendo ao fundamento e razoabilidade do pedido foi este superiormente aprovado, pelo que foi elaborada nova minuta de contrato.

6. Entretanto, em 9 de Abril de 1997, Mak Kong, casado com Lai Pat Mui ou Lai Oi Keng no regime de comunhão de adquiridos, ambos naturais da República Popular da China, de nacionalidade chinesa e residentes na Avenida do Ouvidor Arriaga n.º 46, 4.º, «D», em Macau, comunicou ser o novo titular do prédio, conforme se comprova através da inscrição n.º 7 896 a fls. 84 do livro G-36M da Conservatória do Registo Predial de Macau (CRP) e em 14 de Janeiro de 1998 declarou aceitar a minuta de contrato.

關於 Mak Kong 申請重新利用一幅面積 617 平方米，位於澳門觀音堂街與黑沙灣斜路夾角之土地，該幅土地由兩幅地段組成，一幅面積 427 平方米之地段屬完整所有權制度，而另一幅面積 190 平方米之地段屬長期租借制度。

為著統一該房地產之法律制度，申請人贈予本地區一幅屬其所有權之地段，以便同時把該幅地段以長期租借制度批出。

根據該地點之街道準線圖之規定，把兩幅面積分別為 62 平方米及 13 平方米之地段納入本地區之公產，現該土地之總面積縮減為 542 平方米及屬長期租借制度，其用作興建一幢住宅、商業及停車場用途之樓宇（土地工務運輸司第 1288.1 號案卷及土地委員會第 6/98 號案卷）。

鑑於：

一、透過於一九九二年十月二十七日向總督呈交之申請書，之前的批給持有人 Companhia de Investimento Imobiliário Wa Leng, Limitada 請求批准重新利用位於澳門觀音堂街及黑沙灣斜路之夾角之土地，為著有關效力，有關預先研究已提交土地工務運輸司審議。

二、於一九九三年六月十六日，承批人以其受權人 Song Xian Yang 為代表，請求以另一份土地利用的預先研究取代之前的，並已於同一日期提交土地工務運輸司審議。

三、在該預先研究及以所需文件組成有關案卷後而提交之工程計劃已被認為應予核准，本司土地管理廳已進行溢價金及其他因修改而應得之回報之計算，並已制訂合同擬本，有關合同擬本已交予申請人審議。

四、透過一九九七年三月四日之申請書，Song Xian Yang 表示其一般性之同意，而其當時已取得該房地產，然而，其並請求在有關溢價金金額中扣除合同擬本中第七條所指之特別負擔之金額。

五、考慮到有關依據及理由，該申請已經上級核准，因此已草擬新的合同擬本。

六、於一九九七年四月九日，Mak Kong，（與 Lai Pat Mui 或 Lai Oi Keng 以婚後所得共有制結婚，均在中華人民共和國出生，中國籍及居於澳門雅廉訪大馬路四十六號四字樓 D），通知其透過澳門物業登記局 G36M 冊第 84 頁第 7896 號登記，證明其為該房地產之新擁有人及於一九九八年一月十四日已聲明接納有關合同擬本。

7. O terreno encontra-se descrito na CRP sob o n.º 21 448 a fls. 196 v. do livro B-49 com a área de 620 m² e assinalado na planta n.º 1 002/89, emitida em 19 de Novembro de 1997, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras «A», «A1», «B» e «B1», com a área rectificada por nova medição para 617 m².

O domínio directo da parcela com a área de 190 m², assinalada com as letras «B» e «B1», acha-se inscrito a favor do Território segundo a inscrição n.º 10 366 a fls. 152 do livro F-11.

8. As parcelas assinaladas naquela planta com as letras «A» e «A1» são propriedade do requerente que, para efeitos de unificação do seu regime jurídico, as doa ao Território que simultaneamente concede, em regime de aforamento, a parcela assinalada com a letra «A».

9. Por força do alinhamento definido para o local as parcelas assinaladas com as letras «A1» e «B1», com as áreas de 62 m² e 13 m², respectivamente, destinam-se a ser desanexadas da mencionada descrição n.º 21 448 e integradas no domínio público do Território.

10. O terreno passa, assim, a ser constituído pelas parcelas assinaladas com as letras «A» e «B» na citada planta, com a área reduzida para 542 m² e titulada em regime de aforamento.

11. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Fevereiro de 1998, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

12. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas ao requerente, e por este e cônjuge expressamente aceites, mediante declaração datada de 15 de Junho de 1998, subscrita por Pedro Chiang, casado, natural do Camboja, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c «P» e «Q», em Macau, na qualidade de representante da Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, sendo esta procuradora de Mak Kong e sua mulher Lai Pat Mui ou Lai Oi Keng, cujas qualidades e poderes foram verificados pelo notário privado João Miguel Barros, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

13. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 21 de Junho de 1999, conforme conhecimento n.º 6 209/30 043, arquivado no processo da Comissão de Terras.

14. Foi prestado, nos termos legais, em 10 de Março de 1998, pelo Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited, instituição de crédito com sede em Hong Kong e sucursal em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.ºs 613 a 639, o consentimento para o cancelamento da hipoteca registada na CRP sob a inscrição n.º 293 do livro C, que incide sobre as parcelas assinaladas com as letras «A1» e «B1» na mencionada planta cadastral n.º 1 002/89, que se destinam a integrar o domínio público do Território.

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 29.º, n.º 1, alínea b), 44.º e seguintes, 107.º e 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato

七、該幅面積620平方米之土地在澳門物業登記局B49冊第196頁背頁第21448號標示及在地圖繪製暨地籍司於一九九七年十一月十九日發出之第1002/89號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B”及“B1”標示，有關土地之面積經重新量度後更改為617平方米。

以字母“B”及“B1”標示的面積為190平方米之地段之直接所有權，以本地區之名義登記於F11冊第152頁第10366號。

八、在該地籍圖中，以字母“A”及“A1”標示之地段之所有權屬於申請人，為著統一其法律制度，把該兩幅地段贈予本地區，本地區並同時以長期租借制度批出以字母“A”標示的地段。

九、根據該地點之街道準線圖之規定，面積分別為62平方米及13平方米之以字母“A1”及“B1”標示之地段，脫離上述第21448號標示及納入本地區之公產。

十、因此，該土地現由在上述地籍圖中以字母“A”及“B”標示之地段所組成，面積縮減為542平方米及屬長期租借制度。

十一、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九八年二月十九日舉行會議，對有關申請的批准沒有任何異議。

十二、根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條之規定及為著有關效力，已通知申請人有關修改批給之條件及申請人與配偶透過Pedro Chiang(已婚，柬埔寨出生，葡籍，職業住所位於澳門北京街一百七十三號至一百七十七號“P”及“Q”地下，以Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada之代表及Mak Kong及其妻子Lai Pat Mui或Lai Oi Keng之受權人身份)於一九九八年六月十五日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件，根據附同聲明書之確認文件，其身份及權力經私人公證員João Miguel Barros核實。

十三、根據存檔於土地委員會案卷之收據憑單第6209/30043號，有關物業轉移稅已於一九九九年六月二十一日在澳門公鈔局收納處繳付。

十四、於一九九八年三月十日，香港上海滙豐銀行有限公司，為其總行設於香港及分行設於澳門南灣大馬路六百一十三號至六百三十九號之信用機構，根據法律規定，同意取消登記於澳門物業登記局C冊第293號登錄之抵押，此乃關於在上述第1002/89號地籍圖中以字母“A1”及“B1”標示，以便納入本地區公產之地段。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聲明附件II第二章之規定；

根據七月五日第6/80/M號法律第二十九條第一款b)項、第四十四條及續後條文、第一百零七條及第一百二十七條之規定，本

que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Mak Kong e sua mulher Lai Pat Mui ou Lai Oi Keng, no acto representados pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno assinalado com as letras «B» e «B1» na planta n.º 1 002/89, emitida em 19 de Novembro de 1997, pela DSCC, situado no Gaveto formado pela Rua de Kun Iam Tong e Rampa dos Cavaleiros, com a área de 190 m² (cento e noventa metros quadrados), descrito na CRP sob o n.º 21 448 a fls. 196 v. do livro B-49 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 7 896 a fls. 84 do livro G-36M;

b) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 13 m² (treze metros quadrados), assinalada pela letra «B1» na planta da DSCC, acima mencionada, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a integrar a via pública;

c) A doação, livre de quaisquer ónus ou encargos, para integrar o domínio público do Território, a favor do primeiro outorgante, que aceita, da parcela de terreno com a área de 62 m² (sessenta e dois metros quadrados), assinalada com a letra «A1» na referida planta e ainda a doação da parcela de terreno, com inscrição hipotecária n.º 293 do livro C, com a área de 365 m² (trezentos e sessenta e cinco metros quadrados), assinalada com a letra «A» na mesma planta e com o valor atribuído de 2 955 758,00 (dois milhões, novecentas e cinquenta e cinco mil setecentas e cinquenta e oito) patacas.

As referidas parcelas de terreno, situadas no Gaveto da Rua de Kun Iam Tong e Rampa dos Cavaleiros, encontram-se descritas na CRP sob o n.º 21 448 a fls. 196 v. do livro B-49 e inscritas, em regime de propriedade plena, a favor dos segundos outorgantes, sob o n.º 7 896 do livro G-36M;

d) A concessão aos segundos outorgantes, em regime de aforamento, da parcela de terreno doada, referida na alínea anterior, com o ónus hipotecário inscrito na CRP sob o n.º 293 do livro C, assinalada com a letra «A» na já mencionada planta, com a área de 365 m², com o valor atribuído de 2 516 293,00 (dois milhões, quinhentas e dezasseis mil duzentas e noventa e três) patacas.

2. As parcelas de terreno referidas nas alíneas a) e d), assinaladas pelas letras «A» e «B» na planta anexa com o n.º 1 002/89, emitida em 19 de Novembro de 1997, pela DSCC, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, após demolição dos edifícios ali existentes, passando a constituir um único lote com a área de 542 (quinhentos e quarenta e dois) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 19 (dezanove) pisos.

人批准提要所述之申請，該申請是根據澳門地區(以下簡稱甲方)與 Mak Kong 及其妻子 Lai Pat Mui 或 Lai Oi Keng，代表 Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada (以下簡稱乙方) 簽訂之合同來進行：

第一條款

合同標的

一、本合同標的為：

a) 修改一幅位於澳門觀音堂街與黑沙灣斜路夾角，面積 190 平方米，以長期租借方式批出的土地批給，該土地在地圖繪製暨地籍司於一九九七年十一月十九日發出的第 1002/89 號地籍圖中以字母 “B” 和 “B1” 標示，及在澳門物業登記局 B-49 冊第 196 頁背頁第 21448 號標示及以乙方名義在 G-36M 冊第 84 頁第 7896 號登記；

b) 由於新的街道準線，歸還一幅無任何負擔，面積 13 平方米，在上述地圖繪製暨地籍司的地籍圖中以字母 “B1” 標示的地段予甲方，該地段將脫離上項所指的土地，納入作為公共街道之用；

c) 將一幅無任何負擔，面積 62 平方米，在上述地籍圖中以字母 “A1” 標示的地段贈予本地區，用作納入本地區公產；此外，還將一幅面積 365 平方米，其抵押在 C 冊第 293 號登錄的地段贈予本地區，該地段價值為澳門幣 2,955,758.00 元，在同一地籍圖中以字母 “A” 標示。

上述地段位於觀音堂街與黑沙灣斜路夾角，在澳門物業登記局 B-49 冊第 196 頁背頁第 21448 號標示及以乙方名義以完全所有權制度在 G-36M 冊第 7896 號登記；

d) 以長期租借方式批給乙方的在澳門物業登記局 C 冊第 293 號登記有抵押負擔的地段，面積 365 平方米，在上述地籍圖中以字母 “A” 標示，價值為澳門幣 2,516,293.00 元。

二、上款 a) 及 d) 項所述的地段，在地圖繪製暨地籍司於一九九七年十一月十九日發出的第 1002/89 號地籍圖中以字母 “A” 和 “B” 標示，以長期租借方式批出，用作合併及共同利用，當建於其上的樓宇拆卸後，便組成一幅面積 542 平方米的獨一地段，以下簡稱土地，其批給轉由本合同條文規範。

第二條款

土地使用及用途

一、土地用作興建一幢屬分層物業制度的十九層高樓宇。

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

Comercial: com a área de 478 m²;

Habitacional: com a área de 4 838 m²;

Estacionamento: com a área de 1 360 m².

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

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 414 900,00 (quatrocentas e catorze mil e novecentas) patacas, assim discriminado:

a) 127 765,00 (cento e vinte e sete mil setecentas e sessenta e cinco) patacas, referente ao valor actualizado do terreno já concedido, assinalado com a letra «B» na planta n.º 1 002/89, emitida em 19 de Novembro de 1997, pela DSCC;

b) 287 135,00 (duzentas e oitenta e sete mil cento e trinta e cinco) patacas, referente ao valor do terreno, ora concedido, assinalado com a letra «A» na citada planta.

2. Os segundos outorgantes ficam isentos do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea b) do número anterior, correspondente à parcela doada e ora concedida.

3. O preço do domínio útil, estipulado na alínea a) do n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

4. O foro anual a pagar é actualizado para 1 037,00 (mil e trinta e sete) patacas, assim discriminado:

a) 319,00 (trezentas e dezanove) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na planta n.º 1 002/89, emitida em 19 de Novembro de 1997, pela DSCC;

b) 718,00 (setecentas e dezoito) patacas, referente ao terreno, ora concedido, assinalado com a letra «A» na citada planta.

5. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 3 desta cláusula, do diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil do terreno já concedido, torna nulo o presente contrato.

6. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

7. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

Cláusula quarta — 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* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão da obra, observar os seguintes prazos:

二、上款所指樓宇的用途如下：

商業：面積為 478 平方米；

住宅：面積為 4,838 平方米；

停車場：面積為 1,360 平方米。

三、在為發出有關使用准照作實地檢查時，上款所述面積可作修改。

第三條款

利用權價金及地租

一、土地的利用權價金總額定為澳門幣 414,900.00 元：

a) 在地圖繪製暨地籍司於一九九七年十一月十九日發出的第 1002/89 號地籍圖中以 “B” 字母標示的已批給土地的價格調整為澳門幣 127,765.00 元；

b) 在上述地籍圖中以字母 “A” 標示的現批給土地的價格調整為澳門幣 287,135.00 元。

二、乙方豁免繳付上款 b) 項所指的已贈與本地區而現時為批給土地的使用權價格。

三、本條第 1 款 a) 項所指的使用權價格應在核准本合同的批示在《政府公報》公佈日起計一個月內繳付。

四、每年地租調整為澳門幣 1,037.00 元，按以下方式計算：

a) 在地圖繪製暨地籍司於一九九七年十一月十九日發出的第 1002/89 號地籍圖中以字母 “B” 標示的已批給土地的地租為澳門幣 319.00 元；

b) 在上述地籍圖中以字母 “A” 標示的現批給土地的地租為澳門幣 718.00 元。

五、不遵守本條第三款規定的限期繳付已批給土地的使用權價格的調整差額，將導致本合同無效。

六、本合同的無效由總督按照土地委員會的建議以批示宣告，無須其他手續，但批示須在《政府公報》公布。

七、倘不準時繳付地租，將根據稅務執行程序命令強制徵收有關款項。

第四條款

使用期限

一、土地的使用期限為 30 個月，在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

二、不妨礙上款的規定之期限，乙方應按照下列期限遞交工程方案、動工和竣工：

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes podem 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeitos a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão da obra, os segundos outorgantes ficam sujeitos à multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias, para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, ficam sujeitos à multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 1 187 443,00 (um milhão, cento e oitenta e sete mil, quatrocentas e quarenta e três) patacas, da seguinte forma:

a) 600 000,00 (seiscentas mil) patacas, no prazo de 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de 587 443,00 (quinhentas e oitenta e sete mil, quatrocentas e quarenta e três) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em três prestações semestrais

a) 由上款所指批示公布日起計 90 日內，制定及遞交工程方案 (地基、結構、供水、排污、供電和特別設施等方案)；

b) 由工程計劃獲核准的通知日起計 45 日內開始施工。

三、為遵守上款所指期限的效力，方案須完整及適當地備齊所有資料後方視為實質完成遞交。

四、為著計算本條第一款所指期限的效力，有權限機關審議第二款所指的方案的期限為 60 日。

五、如有權限機關不在上款規定期限內批覆，則乙方可在向土地工務運輸司作書面通知 30 日後，開始方案所定工程，但方案須受《都市建築總章程》或其他適用規定約束，並須受上述章程的所有罰則約束，但有關未有准照之規定則不在此限。

第五條款

罰款

一、除有適當解釋且為甲方接受的特別原因外，倘乙方不遵守上條所訂有關遞交方案、動工及竣工的期限，延遲不超過 60 日者，每日罰款至澳門幣 5,000.00 元；延遲超過 60 日，但在 120 日以內者，則罰款加倍。

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

三、僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況才被視為不可抗力。

四、為著本條第二款規定的效力，乙方必須盡快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第六條款

合同溢價金

乙方須向甲方繳付合同溢價金澳門幣 1,187,443.00 元，繳付方式如下：

a) 在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計一個月內繳付澳門幣 600,000.00 元；

b) 餘款澳門幣 587,443.00 元以年利率 7 厘計算，分三期，以半年為一期繳付，每期本息相同，為澳門幣

iguais de capital e juros, no montante de 209 678,00 (duzentas e nove mil seiscentas e setenta e oito) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes:

a) A desocupação do terreno assinalado com as letras «A», «A1», «B» e «B1», na planta n.º 1 002/89, emitida em 19 de Novembro de 1997, pela DSCC, e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;

b) A execução, de acordo com a Planta de Alinhamento Oficial n.º 92A181, emitida em 17 de Novembro de 1997, das infra-estruturas urbanas (arruamentos, saneamento e iluminação pública) correspondentes à parcela assinalada pela letra «C», na planta n.º 1 002/89, emitida em 19 de Novembro de 1997, pela DSCC, devendo as mesmas ficar concluídas dentro do prazo global fixado para a conclusão do aproveitamento do terreno.

2. Os segundos outorgantes obrigam-se a apresentar os projectos das infra-estruturas indicadas na alínea b) do número anterior, para aprovação do primeiro outorgante, instruídos e faseados como se de uma obra pública se tratasse incluindo, nomeadamente, memória descritiva e justificativa, cálculos, medições técnicas gerais e especiais e peças desenhadas.

3. Os segundos outorgantes garantem a boa execução e qualidade dos materiais aplicados na construção das infra-estruturas a que se refere a alínea b) do n.º 1 desta cláusula, durante o período de um ano, contado da data da recepção definitiva daquelas, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

Cláusula oitava — Transmissão

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, designadamente a referente ao prémio.

Cláusula nona — Licenças de obra e de utilização

1. As licenças de obra de fundações e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que os segundos outorgantes satisfizeram o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra pago na sua totalidade, bem como executados os encargos especiais fixados na cláusula sétima.

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-se a franquear o acesso ao mes-

209,678.00元，第一期在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計6個月到期。

第七條款

特別負擔

一、 乙方獨力承擔的特別負擔為：

a) 將由地圖繪製暨地籍司於一九九七年十一月十九日發出的第1002/89號地籍圖中以“A”、“A1”、“B”和“B1”字母標示的土地騰空及移走其內所有建築物及或存在的物料；

b) 在地圖繪製暨地籍司於一九九七年十一月十九日發出的第1002/89號地籍圖中以“C”字母標示的地段的都市基礎設施(街道劃分、衛生和公共照明)的進行，是按照一九九七年十一月十七日發出的第92A181號正式街道準線圖，並應在土地利用完成的總期限內竣工。

二、 乙方必須向甲方遞交上款b)項所指的基礎設施方案，該方案的組成和程序須按公共工程的處理方式進行，尤其是包括說明及解釋備忘錄、計算、一般及特殊技術測量和圖表。

三、 本條第一款b)項所述的基礎設施在確定接收日起計一年內，乙方保證所興建的基礎設施有良好的運作及所用物料的質量，並必須對這段期間內所有由予施工不完善而引致的問題進行維修及整理。

第八條款

轉讓

如土地未完全被使用而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先得得到甲方許可，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其是溢價金方面。

第九條款

工程及使用准照

一、 只有呈交乙方已繳付本合同第六條規定的溢價金的證明後，方可發出地基工程及/或建築工程准照。

二、 只有在提已全數清付第六條所定的溢價金的證明及遵守第七條規定的特別負擔後，方可發給使用准照。

第十條款

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

mo 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 primeira — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida nas cláusulas sexta e sétima.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima segunda — Foro competente

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

Cláusula décima terceira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 5 de Agosto de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

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，使其有效執行任務。

第十一條款

土地的退還

一、如未經批准而更改土地利用或批給用途，甲方可宣告收回全部或部份土地。

二、如發生下列任一事實，應將土地退還：

a) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；

b) 土地利用及 / 或批給用途中斷；

c) 土地利用未完成，未獲甲方事先許可而將批給所帶來的情況轉讓；

d) 不履行第六及第七條款訂定的義務。

三、土地的退還由總督以批示宣告，而批示須在《政府公報》公布。

四、土地退還的宣告產生下列效力：

a) 土地的利用權全部或局部終止；

b) 土地連同有關的改善成果全部或局部歸甲方所有，乙方則有權收取由甲方所訂定的賠償。

第十二條款

有權限法院

澳門普通管轄法院為有權限解決本合同所產生任何爭議的法院。

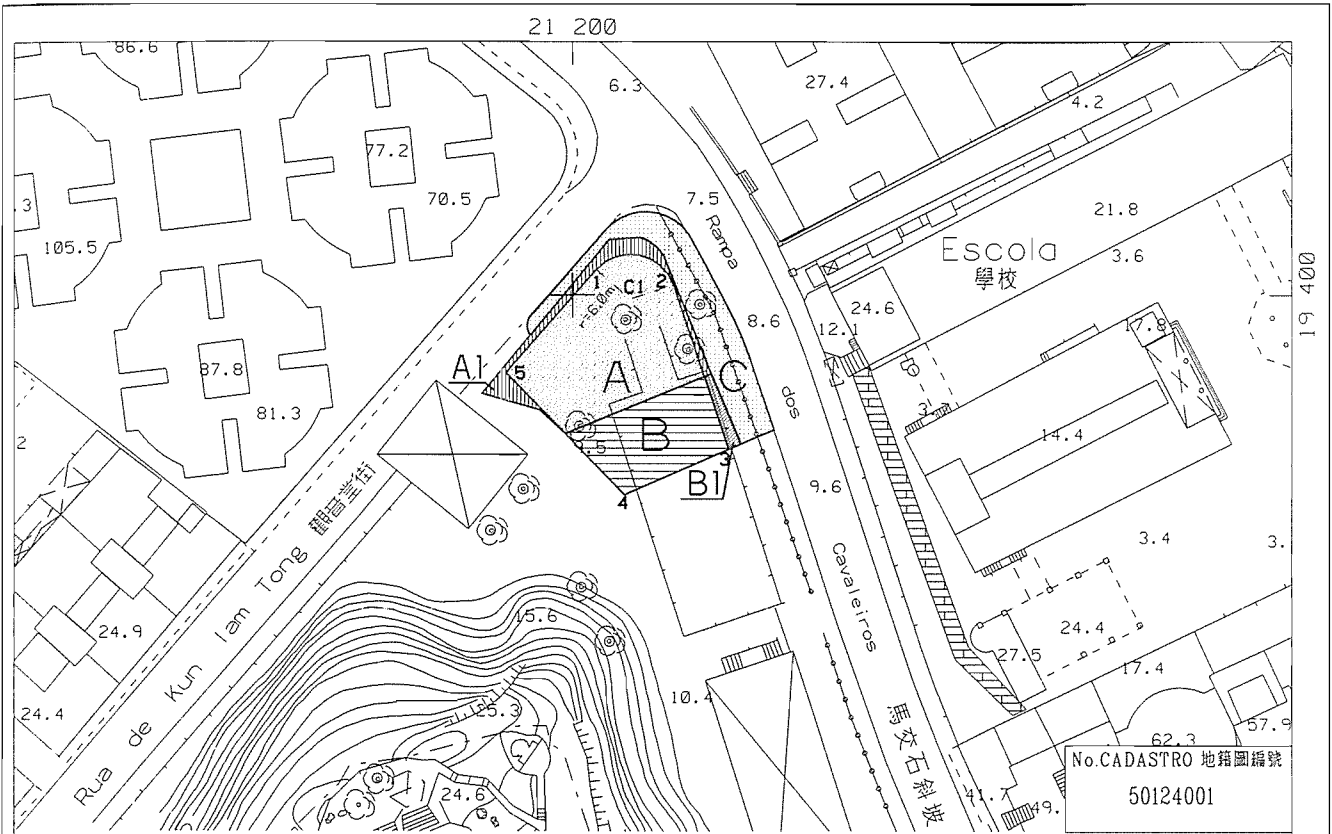
第十三條款

適用法例

如有遺漏，本合同應以七月五日第6/80/M號法律及其他適用法例規範。

一九九九年八月五日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Gaveto da Rua de Kun lam Tong e Rampa dos Cavaleiros
觀音堂街與馬交石斜坡的交匯處

CONFRONTAÇÕES DO LOTE (PARCELAS A+B) 地段之四至 (A+B 土地部份)

N.º	M (m)	P (m)
C1	21 207.7	19 399.4
1	21 203.1	19 403.4
2	21 213.3	19 401.4
3	21 220.6	19 379.7
4	21 206.9	19 373.8
5	21 191.2	19 389.7

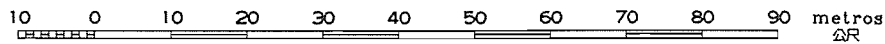
- NE - Rampa dos Cavaleiros;
- 東北 - 馬交石斜坡;
- SE - Terreno do Território descrito sob o (no.21305,B-48) junto à Rampa dos Cavaleiros;
- 東南 - 位於鄰近馬交石斜坡, 標示編號(21305,B-48)之本地區土地;
- SW - Pagode Kun lam Tong;
- 西南 - 普濟禪院(觀音堂);
- NW - Rua de Kun lam Tong;
- 西北 - 觀音堂街.

- Área "A" = 365 m²
面積
- Área "A1" = 62 m²
面積
- Área "B" = 177 m²
面積
- Área "B1" = 13 m²
面積
- Área "C" = 196 m²
面積

OBS 備註: -As parcelas "A+B" são terreno destinado à área de implantação do edifício a construir.
"A+B"土地部份為一幅土地,用作將興建樓宇的放照面積。
-As parcelas "A1+B1" representam a área ainda incluída no terreno da descrição (no.21448,B-49) e destinado a reverter ao domínio público do Território em cumprimento de novos alinhamentos.
"A1+B1"土地部份表示仍載於標示編號(21448,B-49)之土地面積,因遵守新街道準線而歸還於本地區作公產。
-A parcela "C" representa a área ainda incluída no terreno da descrição(no.21305,B-48) e destinado a infraestruturas.
"C"土地部份表示仍載於標示編號(21305,B-48)之土地面積,用作為基建項目。
-As parcelas "A+A1+B+B1" correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (no.21448,B-49) e também incluído na descrição (no.21305,B-48) de onde nunca foi desanexado.
"A+A1+B+B1"土地部份的總和相等於標示編號(21448,B-49)之土地,並載於標示編號(21305,B-48)及從未作土地登記分割。

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

ESCALA 比例 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
1公尺等高綫距 高程基準: 平均海平面