

運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICAS

第 111/2015 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 111/2015

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號法律第八條第二款、第二十七條（一）項、第四十四條和續後數條、第一百二十七條、第一百二十九條及第一百三十九條的規定，作出本批示。

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 8.º, da alínea 1) do artigo 27.º, dos artigos 44.º e seguintes, 127.º, 129.º e 139.º, todos da Lei n.º 10/2013, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

一、為統一一幅位於澳門半島，鄰近拱形馬路，面積經修正後為421平方米，標示於物業登記局第12554號的土地的法律制度，以有償及無償方式把面積分別為259平方米及162平方米的地塊其無帶任何責任或負擔的利用權讓與國家。

1. Para efeitos de unificação do regime jurídico do terreno com a área rectificada de 421 m², situado na península de Macau, junto à Estrada do Arco, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12 554, é cedido ao Estado, onerosa e gratuitamente, livre de quaisquer ónus ou encargos, o domínio útil das parcelas que o compõem, respectivamente, com a área de 259 m² e de 162 m².

二、修改一幅以租賃制度批出，面積經修正後為225平方米，鄰近上款所述土地，標示於物業登記局第11394號，由兩塊面積分別為123平方米及102平方米地塊組成的土地的批給。

2. É revista a concessão, por arrendamento, do terreno com a área rectificada de 225 m², contíguo ao terreno identificado no número anterior, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 394, que compreende duas parcelas com a área de 123 m² e de 102 m².

三、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，以租賃制度批出第一款所述一幅面積為259平方米的地塊，以便與上款所述面積為123平方米的地塊合併，組成一幅面積382平方米的單一地段，以興建一幢屬分層所有權制度，作二星級公寓、商業及停車場用途的樓宇。

3. É concedida, por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a parcela de terreno com a área de 259 m², identificada no n.º 1, para ser anexada à parcela com a área de 123 m² referida no número anterior, por forma a constituírem um único lote com a área de 382 m², para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a uma pensão de duas estrelas, comércio e estacionamento.

四、根據對該地點所訂定的新街道準線，將餘下面積分別為102平方米及162平方米的地塊納入公產，作為公共街道。

4. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as parcelas de terreno remanescentes, com a área de 102 m² e 162 m², são integradas no domínio público, como via pública.

五、本批示即時生效。

5. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零一五年十一月四日

4 de Novembro de 2015.

運輸工務司司長 羅立文

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

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第 2756.01 號案卷及
土地委員會第 43/2014 號案卷)

(Processo n.º 2 756.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 43/2014
da Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；

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

乙方——美泰基業地產有限公司。

A Companhia de Predial Mei Tai Ji Ye Limitada, como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、美泰基業地產有限公司，總辦事處設於澳門高美士街14號景秀花園2字樓A室，登記於商業及動產登記局C16冊第19頁

1. A «Companhia de Predial Mei Tai Ji Ye Limitada», com sede em Macau, na Rua de Luís Gonzaga Gomes, n.º 14, Edifício King Xiu Garden, 2.º andar A, registada na Conservatória dos

第6214 (SO) 號，根據以其名義於G16M冊第52頁第2262號作出的登錄，該公司為一幅登記面積為400.90平方米，經重新量度後修正為421平方米，位於澳門半島，鄰近拱形馬路，標示於物業登記局B33冊第174頁第12554號土地的利用權的持有人。

二、土地的田底權以國家的名義登錄於F4冊第188頁第2795號。

三、根據以該公司名義於F11M冊第137頁第1561號所作的登錄，上述公司還擁有一幅以租賃制度批出，鄰近上述的土地，登記面積為220.47平方米，經重新量度後修正為225平方米，標示於物業登記局B30冊第156頁背頁第11394號的土地批給所衍生的權利。

四、承批公司擬一併重新利用上述面積為382平方米的土地興建一幢三十三層樓高，其中三層為地庫，屬分層所有權制度，作二星級公寓、商業及停車場用途的樓宇，因此在二零一三年八月九日向土地工務運輸局遞交了一份修改建築計劃，根據該局局長於二零一四年三月二十六日所作的批示，該等計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零一四年五月十二日發出的第3163/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”、“A1”及“B1”定界和標示，面積分別為259平方米、162平方米、123平方米及102平方米。

六、面積分別為259平方米及162平方米的“A”及“B”地塊相當於以長期租借制度批出的土地，而面積分別為123平方米及102平方米的“A1”及“B1”地塊則相當於以租賃制度批出的土地。

七、承批公司於二零一四年五月十四日，請求根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定，批准按照上述的計劃，更改有關土地的利用和修改批給合同。

八、由於該等土地的法律制度不同，考慮到第10/2013號法律《土地法》第一百八十一條第二款及《澳門特別行政區基本法》第七條的規定，須統一以租賃制度作出批給。

九、因此，承批公司以有償及無償方式把在上述地籍圖中以字母“A”及“B”標示，總面積為421平方米的地塊的利用權讓與國家，其中第一幅地塊（即地塊“A”）以租賃制度批給該公司，以便與以租賃制度批出的地塊“A1”合併和共同利用，組成一幅總面積382平方米的單一地段。而地塊“B”則納入國家公產，作為公共街道。

十、根據為該地點訂定的街道準線，同樣將面積為102平方

米，Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 6 214 (SO) a fls. 19 do livro C16, é titular do domínio útil do terreno com a área registal de 400,90 m², rectificada por novas medições para 421 m², situado na península de Macau, junto à Estrada do Arco, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 12 554 a fls. 174 do livro B33, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 2 262 a fls. 52 do livro G16M.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 2 795 a fls. 188 do livro F4.

3. A referida sociedade é ainda titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno contíguo ao anteriormente identificado, com a área registal de 220,47 m², rectificada por novas medições para 225 m², descrito na CRP sob o n.º 11 394 a fls. 156v do livro B30, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 1 561 a fls.137 do livro F11M.

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos sobreditos terrenos com a área de 382 m², com a construção de um edifício de 33 pisos, sendo três em cave, em regime de propriedade horizontal, destinado a uma pensão de 2 estrelas, comércio e estacionamento, a concessionária submeteu, em 9 de Agosto de 2013, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de alteração de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director destes Serviços, de 26 de Março de 2014.

5. O referidos terrenos encontram-se demarcados e assinalados com as letras «A», «B», «A1» e «B1», respectivamente, com a área de 259 m², de 162 m², de 123 m² e de 102 m², na planta n.º 3 163/1990, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 12 de Maio de 2014.

6. As parcelas «A» e «B», com a área de 259 m² e de 162 m², correspondem ao terreno concedido por aforamento e as parcelas «A1» e «B1», com a área de 123 m² e de 102 m², correspondem ao terreno concedido por arrendamento.

7. Em 14 de Maio de 2014, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento dos aludidos terrenos, em conformidade com o referido projecto, e a consequente revisão dos contratos de concessão, nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

8. Tratando-se de terrenos sujeitos a regimes jurídicos distintos, atento o disposto no n.º 2 do artigo 181.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras) e no artigo 7.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, os mesmos têm de ser unificados segundo o regime da concessão por arrendamento.

9. Assim, a concessionária cede ao Estado, onerosa e gratuitamente, o domínio útil das parcelas identificadas na mencionada planta cadastral pelas letras «A» e «B», com a área global de 421 m², sendo a primeira (parcela «A») concedida por arrendamento a seu favor, para ser anexada e aproveitada conjuntamente com a parcela «A1», já concedida por arrendamento, por forma a constituírem um único lote com a área global de 382 m². A parcela «B» é integrada no domínio público do Estado, com via pública.

10. De igual modo, por força do alinhamento definido para o local, a parcela «B1», com a área de 102 m², a desanexar do

米，標示於物業登記局第11394號的“B1”地塊，脫離該幅以租賃制度批出的土地，以納入國家公產，作為公共街道。

十一、經收集旅遊局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十月二十八日遞交的聲明書明確表示同意。

十二、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一五年二月二十六日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一五年四月二十一日經行政長官的批示確認。

十三、由本批示作為憑證的合同條件已通知申請公司，該公司於二零一五年六月十九日透過遞交由羅盛宗及李家華，均為男性，已婚，通訊處位於澳門高美士街14號景秀花園2字樓A室，以“美泰基業地產有限公司”的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。

十四、承批公司已繳付以本批示作為憑證的合同第八條款1)項所訂的該期溢價金及第九條款所訂定的因標示於物業登記局第11394號土地批給續期而應付的特別稅捐。

十五、由於批給標的土地設有抵押負擔，該抵押以澳門商業銀行股份有限公司名義登記於物業登記局第99102C號，故該銀行已根據法律的規定，聲明批准將在第3163/1990號地籍圖中以字母“B”及“B1”定界及標示，總面積264平方米，將納入國家公產的地塊的抵押註銷，並聲明批准“A”地塊的抵押轉為設定在租賃批給所衍生的權利上。

第一條款——合同標的

1. 為統一兩幅登記面積分別為400.90（肆佰點玖）平方米及220.47（貳佰貳拾點肆柒）平方米，經重新量度後修正為421（肆佰貳拾壹）及225（貳佰貳拾伍）平方米，位於澳門半島，鄰近拱形馬路，標示於物業登記局B33冊第174頁第12554號及B30冊第156頁背頁第11394號，在地圖繪製暨地籍局於二零一四年五月十二日發出的第3163/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”、“A1”及“B1”定界及標示，面積分別為259（貳佰伍拾玖）平方米、162（壹佰陸拾貳）平方米、123（壹佰貳拾叁）平方米及102（壹佰零貳）平方米的土地的法律制度，本合同的標的為：

1) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅面積為259（貳佰伍拾玖）平方米，價值為\$19,189,490.00（澳門幣壹仟玖佰壹拾捌萬

terreno já concedido por arrendamento, descrito na CRP sob o n.º 11 394, é integrada no domínio público do Estado, como via pública.

11. Colhido o parecer da Direcção dos Serviços de Turismo 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 28 de Outubro de 2014.

12. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 26 de Fevereiro de 2015, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 21 de Abril de 2015.

13. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 19 de Junho de 2015, assinada por Lo Seng Chung, casado, e Lei Ka Wa, casado, ambos com domicílio de correspondência em Macau, na Rua de Luís Gonzaga Gomes, n.º 14, Edifício King Xiu Garden, 2.º andar A, na qualidade de administradores e em representação da «Companhia de Predial Mei Tai Ji Ye Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

14. A concessionária pagou a prestação de prémio e a contribuição especial devida pela renovação do prazo da concessão do prédio descrito na CRP sob o n.º 11 394 estipuladas, respectivamente, na alínea 1) da cláusula oitava e na cláusula nona do contrato titulado pelo presente despacho.

15. Encontrando-se o terreno objecto da concessão onerado com hipoteca registada na CRP sob o n.º 99 102C a favor do «Banco Comercial de Macau, S.A.», esta entidade declarou, nos termos legais, autorizar o cancelamento dessa hipoteca quanto às parcelas demarcadas e assinaladas na planta n.º 3 163/1990 com as letras «B» e «B1», com a área global de 264 m², a integrar no domínio público do Estado, bem como declarou autorizar que quanto à parcela «A» a hipoteca passe a incidir sobre o direito resultante da concessão por arrendamento.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Para efeitos da unificação do regime jurídico de dois terrenos com as áreas registais de 400,90 m² (quatrocentos vírgula noventa metros quadrados) e de 220,47 m² (duzentos e vinte vírgula quarenta e sete metros quadrados), respectivamente, rectificadas por novas medições para 421 m² (quatrocentos e vinte e um metros quadrados) e 225 m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), situados na península de Macau, junto à Estrada do Arco, descritos na CRP sob os n.ºs 12 554 a fls. 174 do livro B33 e 11 394 a fls. 156v do livro B30, demarcados e assinalados com as letras «A», «B», «A1» e «B1» na planta n.º 3 163/1990, emitida em 12 de Maio de 2014, pela DSCC, com as áreas de 259 m² (duzentos e cinquenta e nove metros quadrados), de 162 m² (cento e sessenta e dois metros quadrados), de 123 m² (cento e vinte e três metros quadrados) e de 102 m² (cento e dois metros quadrados), constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência, onerosa, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, do domínio útil de 1 (uma) parcela de terreno com a área de 259 m² (duzentos e cinquenta e nove

玖仟肆佰玖拾元整)，在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示，並屬標示於物業登記局B33冊第174頁第12554號及其利用權以乙方名義登錄於第2262號的土地組成部分的地塊的利用權，以納入私產，並維持以債權銀行名義登錄在物業登記局第99102C號的意定抵押負擔；

2) 甲方接納乙方以無償方式讓與一幅無帶任何責任或負擔，面積為162 (壹佰陸拾貳) 平方米，價值為\$162,000.00 (澳門幣拾陸萬貳仟元整)，在上述地籍圖中以字母“B”定界及標示，並屬標示於物業登記局B33冊第174頁第12554號及其利用權以乙方名義登錄於第2262號的土地組成部分的地塊的利用權，以納入公產，作為公共街道；

3) 以租賃制度及同等價值將1) 項所指，在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示的地塊，在附同以租賃批給所衍生的權利設定抵押負擔的情況下批給乙方；

4) 修改一幅以租賃制度批出，面積為225 (貳佰貳拾伍) 平方米，在上述地籍圖中以字母“A1”及“B1”定界及標示，標示於物業登記局B30冊第156頁背頁第11394號及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第1561號的土地的批給；

5) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積為102 (壹佰零貳) 平方米，價值為\$102,000.00 (澳門幣拾萬零貳仟元整)，在上述地籍圖中以字母“B1”定界及標示的地塊，納入公產，作為公共街道。

2. 上款所指在上述地籍圖中以字母“A”及“A1”定界及標示的地塊，將以租賃制度合併及共同利用，組成一幅面積382 (叁佰捌拾貳) 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. 租賃的有效期至二零二五年九月二十五日。
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33 (叁拾叁) 層，其中3 (叁) 層為地庫的樓宇，其用途分配如下：

- 1) 二星級公寓：..... 建築面積5,129平方米；

metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 19 189 490,00 (dezanove milhões, cento e oitenta e nove mil, quatrocentas e noventa patacas), demarcada e assinalada com a letra «A» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 12 554 a fls. 174 do livro B33 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 2 262, a qual passa a integrar o domínio privado e mantém o ónus da hipoteca voluntária inscrita na CRP a favor do banco credor sob o n.º 99 102 C;

2) A cedência, gratuita, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil de 1 (uma) parcela de terreno com a área de 162 m² (cento e sessenta e dois metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 162 000,00 (cento e sessenta e duas mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «B» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 12 554 a fls. 174 do livro B33 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 2 262, a qual passa a integrar o domínio público, como via pública;

3) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento e com o valor idêntico, da parcela de terreno identificada na alínea 1), demarcada e assinalada com a letra «A» na referida planta, com ónus hipotecário a incidir agora sob o direito resultante da concessão por arrendamento;

4) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 225 m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A1» e «B1» na referida planta, descrito na CRP sob o n.º 11 394 a fls. 156v do livro B30, cujo direito resultante da concessão por arrendamento se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 1 561;

5) 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 102 m² (cento e dois metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 102 000,00 (cento e duas mil patacas), demarcada e assinalada com a letra «B1» na referida planta, a qual passa a integrar o domínio público, como via pública.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A» e «A1» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 382 m² (trezentos e oitenta 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 — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido até 25 de Setembro de 2025.
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 33 (trinta e três) pisos, sendo 3 (três) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Pensão de 2 estrelas: ...com a área bruta de construção de 5 129 m²;

2) 商業：..... 建築面積148平方米；

3) 停車場：..... 建築面積452平方米。

2. 第1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. 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\$16.00（澳門幣拾陸元整），總金額為\$6,112.00（澳門幣陸仟壹佰壹拾貳元整）；

2) 在土地利用完成後，改為繳付：

(1) 二星級公寓：建築面積每平方米\$8.00（澳門幣捌元整）；

(2) 商業：建築面積每平方米\$8.00（澳門幣捌元整）；

(3) 停車場：建築面積每平方米\$8.00（澳門幣捌元整）。

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48（肆拾捌）個月，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所述的期間包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

3. 乙方應遵守以下期間：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計90（玖拾）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。

2) Comércio: com a área bruta de construção de 148 m²;

3) Estacionamento: ... com a área bruta de construção de 452 m².

2. As áreas referidas no n.º 1 podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

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, \$ 16,00 (dezasseis patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 6 112,00 (seis mil e cento e doze patacas);

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

(1) Pensão de 2 estrelas: \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(3) Estacionamento: \$ 8,00 (oito 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 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 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 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) 90 (noventa) 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. 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

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二零一四年五月十二日發出的第3163/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”、“A1”及“B1”界定及標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料和基礎設施。

第七條款——罰款

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

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

第八條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付總金額為\$28,302,645.00（澳門幣貳仟捌佰叁拾萬貳仟陸佰肆拾伍元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$10,000,000.00（澳門幣壹仟萬元整），當根據第10/2013號法律《土地法》第一百二十五條的規定接受本合同的條件時繳付；

2) 餘款\$18,302,645.00（澳門幣壹仟捌佰叁拾萬貳仟陸佰肆拾伍元整），連同年利率5%（百分之五）利息，分4（肆）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$4,865,170.00（澳門幣肆佰捌拾陸萬伍仟壹佰柒拾元整）。第一期須於作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區》公佈後6（陸）個月內繳付。

第九條款——特別稅捐

當乙方根據第10/2013號法律《土地法》第一百二十五條的規定接受本合同的條件時，須根據八月二日第219/93/M號訓令的規定，就標示於物業登記局第11394號的土地的批給由二零一五年九月二十六日起續期10（拾）年，繳付特別稅捐，金額為\$19,680.00（澳門幣壹萬玖仟陸佰捌拾元整）。

第十條款——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\$6,112.00（澳門幣陸仟壹佰壹拾貳元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

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

Cláusula sexta – Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A», «B», «A1» e «B1» na planta n.º 3 163/1990, emitida em 12 de Maio de 2014 pela DSCC, e remoção das mesmas 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, 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, 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 \$ 28 302 645,00 (vinte e oito milhões, trezentas e duas mil, seiscentas e quarenta e cinco patacas), da seguinte forma:

1) \$ 10 000 000,00 (dez milhões de patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras);

2) O remanescente, no valor de \$ 18 302 645,00 (dezoito milhões, trezentas e duas mil, seiscentas e quarenta e cinco patacas), que vence juros à taxa anual de 5% (cinco por cento), é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 4 865 170,00 (quatro milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, cento e setenta patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

Cláusula nona – Contribuição especial

De acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, o segundo outorgante paga, pela renovação do prazo da concessão do prédio descrito sob o n.º 11 394 na CRP, por um período de 10 (dez) anos, contados a partir de 26 de Setembro de 2015, uma contribuição especial no valor de \$ 19 680,00 (dezanove mil, seiscentas e oitenta patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

Cláusula décima – 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 \$ 6 112,00 (seis mil e cento e doze 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. 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。

第十一條款——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，且不影響第十五條款之規定。

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權股東公司資本超過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權股東公司資本超過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。

第十二條款——工程及使用准照

1. 工程准照僅在乙方遞交已按照本合同第八條款的規定繳付已到期溢價金的證明後，方予發出。

2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第八條款訂定的溢價金的證明及履行第六條款訂定的義務，以及清繳倘有的罰款後，方予發出。

第十三條款——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

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.

Cláusula décima primeira — 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 quinta.

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 segunda — Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida após a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula oitava do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula oitava se encontra pago na sua totalidade, bem como após o cumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta e desde que as multas, se as houver, estejam pagas.

Cláusula décima terceira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo

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。

第十四條款——失效

1. 本批給在下列情況下失效：

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

2) 連續或間斷中止利用土地超過90（玖拾）日，但有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，且不影响甲方有權徵收所欠繳的到期溢價金、租金或倘有的罰款。

第十五條款——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) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務；

3) 違反第十一條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；

4) 第二次違反第十一條款第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。

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 quarta — Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

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

2) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do aproveitamento do terreno por 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 quinta — 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 e oitava;

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

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

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, revertem 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.

第十六條款——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。

第十七條款——適用法例

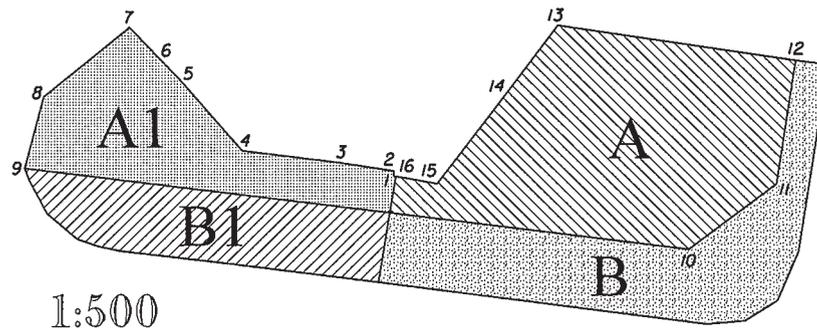
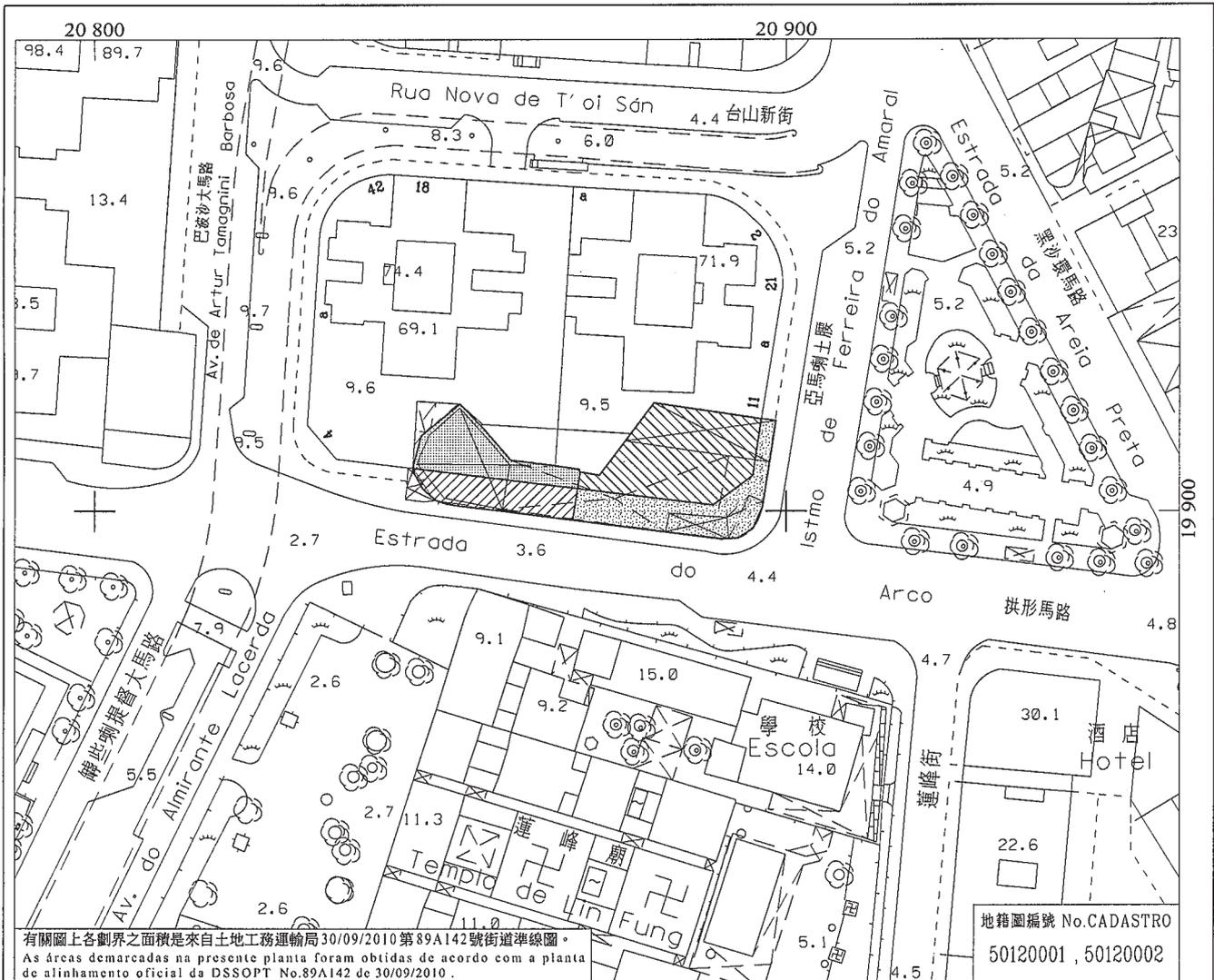
如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

Cláusula décima sexta – 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 sétima – Legislação aplicável

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



位於鄰近拱形馬路之土地
Terreno junto à Estrada do Arco



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)

	N°	M (m)	P (m)
 面積 " A " = 259 平方米 Área m ²	1	20 870.1	19 905.8
	2	20 870.1	19 906.1
	3	20 866.5	19 906.6
	4	20 860.1	19 907.5
 面積 " A1 " = 123 平方米 Área m ²	5	20 855.8	19 912.5
	6	20 854.4	19 914.0
	7	20 852.8	19 915.6
	8	20 847.2	19 911.0
 面積 " B " = 162 平方米 Área m ²	9	20 845.9	19 906.3
	10	20 889.4	19 900.9
	11	20 895.2	19 905.2
	12	20 896.4	19 913.4
 面積 " B1 " = 102 平方米 Área m ²	13	20 880.9	19 915.7
	14	20 877.5	19 911.3
	15	20 872.9	19 905.2
	16	20 870.2	19 905.7

四至 Confrontações actuais :

- 地塊 Parcelas A+A1 :

- 北/西 - 巴波沙大馬路 4-42號, 亞馬喇土腰 11-21號及台山新街 2-18號(n°22214);
N/W - Avenida de Artur Tamagnini Barbosa n°s4-42, Istmo de Ferreira do Amaral n°s11-21 e Rua Nova de T'oi Sán n°s2-18(n°22214);
- 南 - 拱形馬路(B及B1地塊);
S - Estrada do Arco(Parcelas B e B1);
- 東 - 亞馬喇土腰(B地塊), 巴波沙大馬路 4-42號, 亞馬喇土腰 11-21號及台山新街 2-18號(n°22214);
- E - Istmo de Ferreira do Amaral(Parcela B), Avenida de Artur Tamagnini Barbosa n°s4-42, Istmo de Ferreira do Amaral n°s11-21 e Rua Nova de T'oi Sán n°s2-18(n°22214);

- 地塊 Parcelas B+B1 :

- 北 - A, A1地塊及亞馬喇土腰;
N - Parcelas A, A1 e Istmo de Ferreira do Amaral;
- 南 - 拱形馬路;
S - Estrada do Arco;
- 東 - 亞馬喇土腰;
E - Istmo de Ferreira do Amaral;
- 西 - A地塊及拱形馬路。
W - Parcela A e Estrada do Arco.

- 備註: - "A+B"地塊相應為標示編號 12554(AF)。
OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n°12554(AF).
- "A1+B1"地塊相應為標示編號 11394(AR)。
As parcelas "A1+B1" correspondem à totalidade da descrição n°11394(AR).
- "B+B1"地塊, 用作為公共街道用途, 應被騰空及歸入國有公產土地。
As parcelas "B+B1" são terrenos destinados a via pública, devendo para o efeito ser desocupado e integrado no domínio público do Estado.



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

屬本圖附件 3163/1990於12/05/2014
Anexo à Planta de

二零一五年十一月四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 4 de Novembro de 2015. — A Chefe do Gabinete, Cheong Chui Ling.