

Despacho n.º 58/SATOP/98

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 259/96/M, de 14 de Outubro, subdelego no director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau, como outorgante, no termo de averbamento ao contrato a celebrar entre o Território e EPE — Estudos e Projectos de Engenharia, Limitada, para a coordenação, assessoria técnica e fiscalização da empreitada da obra «Construção do silo automóvel junto à ETAR de Macau».

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 29 de Junho de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Despacho n.º 59/SATOP/98

Respeitante ao pedido, feito pela Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., (STDM), de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 13 363 m², sito nos Novos Aterros da Baía da Praia Grande, designado por lote 1 da zona «D», para ser aproveitado com uma torre panorâmica — Torre de Macau — e um centro de diversões (Processo n.º 2 101.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 40/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 20 de Fevereiro de 1998, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a sociedade anónima de responsabilidade limitada, denominada Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., (STDM), com sede em Macau, no Hotel Lisboa, 9.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau sob o n.º 354 a fls. 194 do livro C-1.º, representada pelo seu administrador-delegado, Ho Hung Sun, Stanley, aliás Stanley Ho, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 13 363 m², sito nos Novos Aterros da Baía da Praia Grande (Nam Van), designado por lote 1 da zona «D», para ser aproveitado numa primeira fase com a construção de uma torre, designada «Torre de Macau», com a altura aproximada de 338 metros, e numa segunda fase com a construção de um hotel.

2. Para o efeito apresentou o estudo prévio do aproveitamento do terreno, destacando-se a parte relativa à «Torre de Macau» que contém desenvolvidas peças escritas e desenhadas com referência ao facto de se tratar de um empreendimento de grande relevância turística para o Território, o qual mereceu parecer favorável, embora sujeito ao cumprimento de determinadas condições.

3. Dadas as características do empreendimento, considerado de grande interesse para o Território, o processo seguiu a sua normal tramitação, tendo o Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) procedido ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território após o que elaborou a respectiva minuta de contrato.

4. Todavia, nesta fase do processo, a requerente propôs a construção de um centro de diversões, em vez da construção do hotel que inicialmente havia proposto, na sequência do que foi reanalisado o processo à luz dos vários factores envolvidos, com des-

批示 第 58/SATOP/98 號

按照十月十四日第259/96/M號訓令第四條第一款所賦予之權能，本人將所需之權力轉授予澳門土地工務運輸司司長裴民利工程師或其法定代位人，以便作為本地區之簽署人，與 EPE — Estudos e Projectos de Engenharia, Limitada, 簽訂有關鄰近澳門污水處理廠停車場建築工程之協助，技術鑑定及監督之附註合同。

一九九八年六月二十九日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

批示 第 59/SATOP/98 號

關於澳門旅遊娛樂有限公司 (STDM) 請求以租賃及免公開競投方形批出一幅位於南灣填海區 “D” 區域 1 號地段、面積 13,363 平方米的土地，以興建一座觀光塔 (澳門觀光塔) 及一所娛樂中心。(土地工務運輸司第2101.1號案卷及土地委員會第40/98號案卷)

鑑於：

1. 透過 1998 年 2 月 20 日呈交予總督的聲請，總址設於澳門葡京酒店九字樓、在澳門商業及汽車登記局 C-1 冊第 194 頁第 354 號註冊的澳門旅遊娛樂有限公司 (STDM) 由其代表經理何鴻燊，Stanley 又名 Stanley Ho 申請以租賃及免公開競投方式批出一幅位於澳門南灣新填海區 (南灣) “D” 區域 1 號地的土地，以便在第一期興建一座高約 338 米的澳門觀光塔及在第二期興建一酒店。

2. 為進行有關事項，遞交了一份有關 “澳門觀光塔” 部份的土地利用的事先研究，該研究包括了有關該塔作為本地區旅遊點大型建設的文件及圖表，而儘管需受若干條件的規限，該計劃獲得贊同意見。

3. 鑑於大型建設的性質，考慮到其為本地區帶來的利益，案卷按一般程序處理，土地工務運輸司土地管理廳計算本地區在制度有關合同草稿後所獲得的回報。

4. 然而，在進行有關之程序時，申請人建議將原來興建酒店的方案改為興建一娛樂中心，基此，對有關案卷的各方因素進行

taque para o elevado custo da construção da torre, para o valor do investimento e o risco que o mesmo envolve e para o enorme interesse da construção em face da conjuntura actual desfavorável aos investidores.

5. Aprovadas as propostas para o aproveitamento do terreno, com a construção da torre e centro de diversões, foram novamente calculadas as contrapartidas a obter pelo Território, traduzidas no valor de 54 407 664,00 patacas a título de prémio global, incluindo neste montante a entrega à Administração do terreno conhecido por «Chácara Leitão». Dado que a titularidade dos direitos deste terreno se encontram inscritos a favor da Sociedade de Investimento e Fomento Predial Guia, Limitada, esta sociedade intervém no contrato como terceira outorgante, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 595.º do Código Civil, aplicável por força do artigo 50.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

6. O terreno a conceder, com a área de 13 363 m², encontra-se demarcado na planta n.º 5 576/98, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 18 de Março de 1998, e o seu aproveitamento é feito com a construção da Torre Panorâmica e de um centro de diversões.

7. O terreno a entregar pela terceira outorgante ao Território tem a área de 20 248 m² e encontra-se assinalado com as letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 1 062/89, emitida em 4 de Dezembro de 1995, pela DSCC.

8. O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Maio de 1998, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas aos representantes da sociedade requerente e da terceira outorgante e por estas expressamente aceites, mediante declarações datadas de 9 de Junho de 1998, assinadas por Ho Hung Sun, Stanley, aliás Stanley Ho, e por Ho Yuen Ki, Winnie, aliás Winnie Ho, ambos casados, naturais de Hong-Kong e residentes em Macau, na Estrada da Penha, n.º 15, e Estrada de Cacilhas, n.º 7, respectivamente, na qualidade de administrador-delegado e administradora da sociedade requerente e de gerente-geral e gerente da sociedade que intervém como terceira outorgante, cujas qualidades e poderes foram reconhecidos pelo Cartório do Notário Privado Carlos Duque Simões.

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 c), 49.º e seguintes e 57.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e artigo 3.º, n.º 6, da Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto, defiro o pedido identificado em epígrafe, devendo o contrato ser titulado por escritura a outorgar no notariado privativo da Direcção dos Serviços de Finanças pelo representante do território de Macau, como primeiro outorgante, pelos representantes da Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., (STDM), como segunda outorgante, e pelos representantes da Sociedade de Investimentos e Fomento Predial Guia, Limitada, como terceira outorgante:

再分析, 包括興建成本的增加、投資價格和風險及投資人士在現今不利形勢下獲得的微小利益。

5. 在通過了土地用作興建觀光塔和娛樂中心的利用方案後, 重新計算了本地區獲得的回報, 其中總溢價金價值為澳門幣 54,407,664.00 元, 當中包括交還本地區一幅命名為“乳豬園”的土地。由於該土地的擁有權以“Sociedade de Investimento e Fomento Predial Guia, Limitada”名義登載, 為著 7 月 5 日第 6/80/M 號法律第 50 條的效力, 適用根據民法典第 595 條第一款 b) 項的規定, 該公司在合同中為丙方。

6. 面積為 13,363 平方米的批出土地在地圖繪製暨地籍司於 1998 年 3 月 18 日發出的第 5576/98 號地籍圖中界定, 其將用作興建一座觀光塔及一旅遊中心。

7. 丙方交還本地區的土地面積為 20,248 平方米, 其在地圖繪製暨地籍司於 1995 年 12 月 4 日發出的第 1062/89 號地籍圖中以“A”、“A1”及“A2”字母標示。

8. 案卷按一般程序送交土地委員會, 委員會於 1998 年 5 月 28 日舉行會議, 不反對批准有關申請。

9. 根據 7 月 5 日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定, 並為著有關效力, 通知申請公司之代表人及丙方有關批給的條件, 透過 1998 年 6 月 9 日由何鴻燊, Stanley 又名 Stanley Ho, 申請公司經理代表, 和 Ho Yuen Ki, Winnie 又名 Winnie Ho, 經理, 以及合同中之丙方共同簽署的聲明書, 申請人同意有關條件。上述二人均為已婚, 香港出生, 分別居於澳門西望洋馬路 15 號及海邊馬路(割狗環)7 號, 其身份及權力經私人公証員 Carlos Duque Simões 核實。

綜上所述, 經聽取諮詢會意見後;

根據中葡聯合聯絡聲明附件二第二章的規定;

根據 7 月 5 日第 6/80/M 號法律第二十九條第一款 c) 項、第四十九條及續後數條和第五十七條的規定, 以及 8 月 16 日第 230/93/M 號訓令的規定, 批准提要所述的申請, 該申請是根據本地區(以下簡稱甲方)、澳門旅遊娛樂有限公司(以下簡稱乙方)及 Sociedade de Investimentos e Fomento Predial Guia, Limitada (以下簡稱丙方)簽訂的合同來進行:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

1. A concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, a favor da segunda outorgante, do terreno situado em Macau, na zona «D» dos novos aterros da Baía da Praia Grande, designado por lote 1, não descrito na CRPM, com a área de 13 363 m² (treze mil trezentos e sessenta e três metros quadrados) e com o valor atribuído de 54 407 664,00 (cinquenta e quatro milhões quatrocentas e sete mil seiscentas e sessenta e quatro) patacas, assinalado na planta n.º 5 576/98, emitida em 18 de Março, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão se rege pelas cláusulas deste contrato.

2. a) A entrega, com o consentimento da segunda outorgante, pela terceira outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, dos direitos que detém sobre o terreno da antiga «Chácara Leitão», com a área de 20 248 m² (vinte mil duzentos e quarenta e oito metros quadrados), sito junto da Zona dos Aterros do Porto Exterior, duplamente descrito na CRPM sob os n.ºs 9 932 a fls. 300 do livro B-26 e 3 666 a fls. 152 v. do livro B-18, cuja propriedade plena se acha inscrita a seu favor sob os n.ºs 85 743 a fls. 39 v. do livro G-55 e que vai assinalado com as letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 1 062/89, emitida em 4 de Dezembro de 1995 pela DSCC;

b) A obrigação referida na alínea anterior é feita a título de pagamento de parte do prémio fixado na cláusula nona do presente contrato, no valor de 34 407 664,00 (trinta e quatro milhões, quatrocentas e sete mil seiscentas e sessenta e quatro) patacas.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno é aproveitado com a construção de:

Um Centro de Diversões, com uma área bruta de construção total de 42 188 m² (quarenta e dois mil, cento e oitenta e oito metros quadrados), dos quais 14 814 m² (catorze mil, oitocentos e catorze metros quadrados), situados nas caves dois e três do edifício, são destinados a estacionamento;

Uma Torre Panorâmica, com cerca de 338 m (trezentos e trinta e oito metros) de altura.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 30,00 (trinta) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 400 890,00 (quatrocentas mil, oitocentas e noventa) patacas;

第一條

合同標的

本合同標的為：

1. 以租賃及免公開競投方式批給乙方一幅位於澳門南灣新填海區D區域1號路段、面積13,363平方米、價值為54,407,664.00元、在澳門物業登記局沒有說明、在地圖繪製暨地籍司於1998年3月18日發出的第5576/98號地籍圖中標示，並為本合同組成部份的土地，以下簡稱土地，其批給由本合同條款所規範。

2. a) 在乙方同意下，甲方接受丙方將一幅無設定負擔或任何負擔方式、鄰近外港新堆填區、舊稱為“乳豬園”的土地，該土地在澳門物業登記局B26冊第300頁第9932號及B18冊第152頁背頁第3666號重複說明，其完全所有權以丙方名義登記於G-55冊第39頁背頁第85743號，在地圖繪製暨地籍司於1995年12月4日發出的第1062/89號地籍圖中以“A”、“A1”及“A2”字母標示。

b) 上項所指的義務是作為繳付本合同第九條訂定的部份溢價金，金額為澳門幣34,407,664.00元。

第二條

租賃期限

1. 土地的租賃期限為25年，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

2. 按照適用法例，上款所指的租賃期限可續期至2049年12月19日。

第三條

土地使用及用途

土地的用途如下：

——一座娛樂中心，總建築面積為42,188平方米，其中樓宇地庫的第二及第三層用作停車場用途；

——一座觀光塔，高約338米。

第四條

租金

1. 按照3月21日第50/81/M號訓令，乙方繳付下列年租：

a) 在土地使用施工期間，繳付澳門幣400,890.00元，相等於批出土地每平方米澳門幣30.00元。

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, paga o montante global de 721 225,00 (setecentas e vinte e uma mil, duzentas e vinte e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Centro de Diversões: $27\,374\text{m}^2 \times \$15,00/\text{m}^2 = \$410\,610,00$;

Estacionamento: $14\,814\text{m}^2 \times \$10,00/\text{m}^2 = \$148\,140,00$;

ii) Torre Panorâmica:

Comércio: $3\,675\text{m}^2 \times \$15,00/\text{m}^2 = \$55\,125,00$;

Serviços: $4\,370\text{m}^2 \times \$10,00/\text{m}^2 = \$43\,700,00$;

iii) Área livre: $6\,365\text{m}^2 \times \$10,00/\text{m}^2 = \$63\,650,00$.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda 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 em duas fases, da seguinte forma:

a) 1.ª fase: construção da Torre Panorâmica no prazo de 18 (dezoito) meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) 2.ª fase: construção do Centro de Diversões no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundação, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

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

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

4. Para efeitos de contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos 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, a segunda outorgante pode dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, ficando, todavia, o projecto e os seus autores sujeitos

b) 在土地使用竣工後，繳付總額澳門幣721,225.00元，按以下分類計算：

i) 娛樂中心： $27,374\text{m}^2 \times \$15.00/\text{m}^2 = \$410,610.00$ ；
停車場： $14,814\text{m}^2 \times \$10.00/\text{m}^2 = \$148,140.00$ ；

ii) 觀光塔：

商業： $3,675\text{m}^2 \times \$15.00/\text{m}^2 = \$55,125.00$ ；

服務： $4,370\text{m}^2 \times \$10.00/\text{m}^2 = \$43,700.00$ ；

iii) 露天： $6,365\text{m}^2 \times \$10.00/\text{m}^2 = \$63,650.00$ ；

2. 由賦予本合同效力的批示於《政府公報》公布日起計，租金每五年調整一次，但不妨礙在本合同生效期間公布之適用法例所訂新租金的即時實施。

第五條

使用期限

1. 土地的使用分兩期進行，分別如下：

a) 第一期：由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計18個月內興建觀光塔；

b) 第二期：由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計24個月內興建娛樂中心。

2. 不妨礙上款規定的期限，乙方應按照下列期限遞交方案及動工：

a) 由上款所指批示公佈日起計60日內，擬定和遞交工程草案（建築方案）；

b) 由工程草案獲核准的通知日起計90日內，擬定和遞交工程方案（地基，結構，供水，排污，供電和特別設施）；

c) 由工程方案獲核准的通知日起計45日內動工。

3. 為遵守上款所指期限的效力，方案的組成須完整及適當地備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

4. 為計算本條第一款所指期限的效力，有權限機關應在60日期限內審議第2款所指每一方案。

5. 如有權限機關不在上款規定期限內批覆，乙方可在向土地工務運輸司作書面通知30日後，開始方案所訂的工程，但方案須

ao cumprimento de tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU), ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, e a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constitui encargo especial a suportar, exclusivamente, pela terceira outorgante, a entrega do terreno, com a área de 20 248 m² (vinte mil, duzentos e quarenta e oito metros quadrados), referido na alínea a) do n.º 2 da cláusula primeira, desocupado, livre de quaisquer construções e vedado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos, com autorização do primeiro outorgante, são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, a segunda outorgante fica sujeita às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

A partir da 3.ª infracção, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas por cada dia de atraso até 90 (noventa) dias; para além desse período e até ao máximo global de 180 (cento e oitenta) dias, fica sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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.

受都市建築總章程或其他適用規定約束，並需受上述章程的所有罰則約束，但有關無准照的規定不在此限。即使未有工程草案的有關決定，乙方亦應遞交工程方案。

第六條

特別負擔

丙方獨力承擔的特別負擔為在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計180日內交出第一條第二款a)項所指的一幅面積20,248平方米已騰空和無任何建築物及圍牆的土地。

第七條

來自土地的剩餘物料

1. 未得甲方書面批准，乙方不得移走土地上任何來自挖掘地基及平整土地的物料，例如泥、石、碎石和砂。

2. 只有由甲方批准才能移走那些不能用於土地以及無其他用途的物料。

3. 經甲方批准移走的物料，應存放於甲方指定的地點。

4. 乙方違反本條規定，須受下列罰則處罰，但不妨礙繳付由土地工務運輸司鑑定人員按實際移走物料訂定的賠償：

—— 首次違反：20,000.00元至50,000.00元；

—— 再次違反：51,000.00元至100,000.00元；

—— 第三次違反：101,000.00元至200,000.00元；

—— 違反四次或以上，甲方有權解除合同。

第八條

罰款

1. 除有適當解釋並為甲方接受的特別原因外，乙方不遵守第五條所訂有關遞交任何工程方案、動工及竣工的期限，延遲不超過90日者科以罰款每日可達澳門幣5,000.00元；延遲超過90日，但在180日內，則罰款加倍。

2. 遇有不可抗力或其產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責任。

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況視為不可抗力。

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

Cláusula nona — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio global do contrato, o montante de 54 407 664,00 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentas e sete mil, seiscentas e sessenta e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) 34 407 664,00 (trinta e quatro milhões, quatrocentas e sete mil, seiscentas e sessenta e quatro) patacas, em espécie, pela entrega, com o consentimento da segunda outorgante, pela terceira outorgante, do terreno referido na alínea a) do n.º 2 da cláusula primeira e nas condições definidas na cláusula sexta;

b) 10 000 000,00 (dez milhões) de patacas, 1 (um) mês após a data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

c) O remanescente, no montante de 10 000 000,00 (dez milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em uma prestação, no montante de 10 350 000,00 (dez milhões trezentas e cinquenta mil) patacas, vencendo-se no prazo de 6 (seis) meses, após a data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de 400 890,00 (quatrocentas mil, oitocentas e noventa) 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. Para além da caução, referida no n.º 1 desta cláusula, a segunda outorgante obriga-se, ainda, a prestar uma caução no valor de 7 500 000,00 (sete milhões e quinhentas mil) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária, em termos aceites pelo primeiro outorgante, que se destina a garantir o cumprimento da cláusula nona do presente contrato.

4. A redução da caução, referida no número anterior desta cláusula, pode ser requerida conforme forem sendo liquidadas as sucessivas prestações do prémio estabelecido na cláusula anterior, não podendo, contudo, o seu valor ser inferior a 10% (dez por cento) do montante do prémio em dívida.

5. A caução é restituída à segunda outorgante logo que o prémio do contrato se encontre liquidado na sua totalidade.

Cláusula décima primeira — Licença de obras e de utilização

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

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula nona se encontra pago na sua totalidade, bem como cumprida a obrigação prevista na cláusula sexta.

4. 為本條第2款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第九條

合同溢價金

乙方須繳付合同溢價金總額澳門幣 54,407,664.00 元予甲方，繳付方式如下：

- a) 澳門幣 34,407,664.00 元，經乙方同意，丙方以實物方式，透過交出第一條第二款a) 所指的 land 及第六條訂定的條件繳付；
- b) 由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 10,000,000.00 元；
- c) 餘款澳門幣 10,000,000.00，以年利率7厘計息，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計六個月內一次性繳付，金額為澳門幣 10,350,000.00 元。

第十條

保證金

1. 按照 7 月 5 日第 6/80/M 號法律第 126 條規定，乙方透過存款或甲方接受的銀行擔保方式繳交保證金，金額為澳門幣 400,890.00 元。

2. 上款所指保證金金額應按每年有關年租之數值調整。

3. 為確保遵守本合同第九條，除本條第一款所指的保證金外，乙方還需以存款或甲方接受的銀行擔保方式繳付一筆金額為澳門幣 7,500,000.00 元的保證金。

4. 本條上款所指的保證金可於上條所訂的溢價金的每期款項繳清後申請扣除，但其金額不得少於所欠溢價金的 10%。

5. 保證金在合同溢價金全數繳清後立即歸還予乙方。

第十一條

工程准照和使用准照

1. 只有乙方提交已繳付本合同第 9 條所訂的溢價金的證明後，方發出工程准照。

2. 使用准照祇有在遞第九條所訂的溢價金已全數繳清的證明及遵守本合同第六條所訂的義務後方可發出。

Cláusula décima segunda — Transmissão

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

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno, ora concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima terceira — Fiscalização

1. Durante o período de aproveitamento 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.

2. Toda a actividade da segunda outorgante pode ser acompanhada por uma equipa técnica designada por despacho de S. Ex.^a o Governador, sem prejuízo da fiscalização cometida aos Serviços competentes, nos termos da lei.

3. A remuneração da equipa técnica referida no ponto dois da presente cláusula é fixada por despacho de S. Ex.^a o Governador, não podendo exceder o índice de vencimento 650 fixado para a função pública e será satisfeita pela segunda outorgante.

Cláusula décima quarta — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 60 (sessenta) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima quinta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

第十二條

轉讓

1. 如土地未完全被使用而將本批給所帶來的情况轉讓，須事先得到甲方許可，有關轉讓亦會導致本合同條件，尤其是溢價金的修改。

2. 為保證大型建設所需的融資，乙方可按照 12 月 26 日第 51/83/M 號法令第二條的規定，將現時批出土地的租賃權向設於本地區的信貸機構的總行或分行作自願性抵押。

第十三條

監督

1. 在批出土地利用期間，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，並向代表提供協助和工具，使其有效執行任務。

2. 按照法律規定，不妨礙有權機關的監督下，乙方所有活動得由總督所指派的一隊技術小組跟進。

3. 本條第二點所指的技術小組的報酬由總督以批示訂定，但不得超過公職所訂薪俸索引點的 650 點，並由乙方支付。

第十四條

合同的失效

1. 本合同在下列情況下失效：

a) 第八條規定的加重罰款期限屆滿；

b) 土地使用未完成時，未經同意修改批給用途；

c) 土地使用中止超過 60 日，但有適當解釋且為甲方接受的特殊原因除外。

2. 合同的失效由澳督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

3. 合同的失效使土地連同其上的所有改善成果歸甲方所有，而乙方無權獲得任何賠償。

第十五條

解除

1. 倘發生下列任一事實時，本合同可被解除：

a) 不準時繳付租金；

b) 倘土地使用完成時，未經同意修改土地的使用及/或批給用途；

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima sexta — 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 sétima — 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 30 de Junho de 1998.— O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

c) 違反第十二條的規定，將本批給所帶來的情況轉讓；

d) 不履行第六條和第九條所訂定的義務。

2. 合同的解除由澳督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

第十六條

有權限法院

澳門普通管轄法院為有權限解決由本合同所產生的任何爭議的法院。

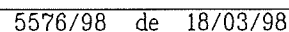
第十七條

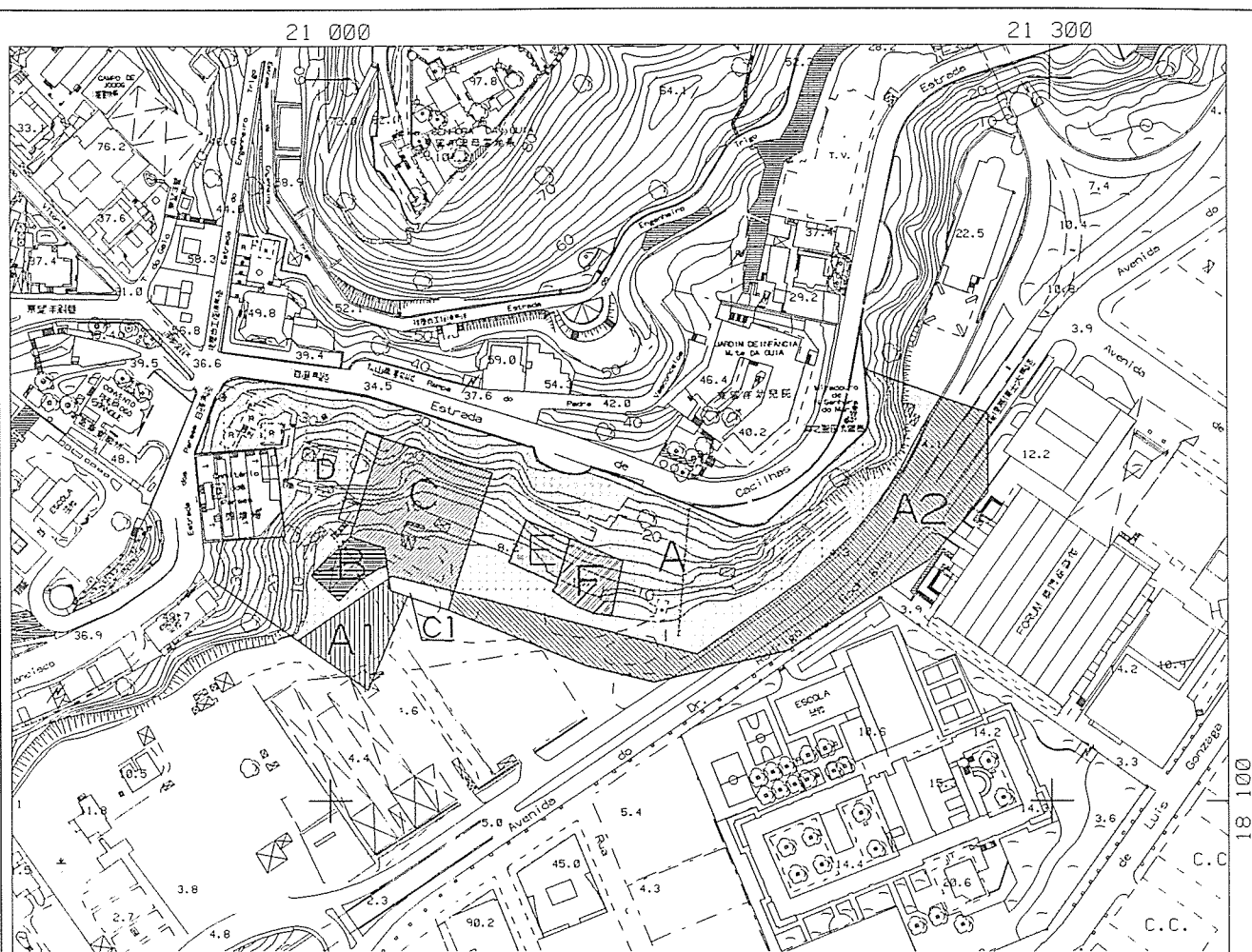
適用法例

如有遺漏，本合同以7月5日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

一九九八年六月三十日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立





Terreno da antiga "Chácara Leitão", no Porto Exterior

位於外港 Chácara Leitão 之土地

 Área "A" = 14 010 m ² 面積	 Área "C1" = 185 m ² 面積
 Área "A1" = 945 m ² 面積	 Área "D" = 255 m ² 面積
 Área "A2" = 5 293 m ² 面積	 Área "E" = 400 m ² 面積
 Área "B" = 430 m ² 面積	 Área "F" = 600 m ² 面積
 Área "C" = 2 399 m ² 面積	

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

ESCALA 比例 1:3000

30 0 30 60 90 120 150 180 210 240 270 metros
公尺

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS
2公尺等高綫距

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
高程基準: 平均海平面

- As parcelas "A-A1-A2" (20 248 m2), representam a área remanescente do terreno da Chácara Leitão, conforme descrição na CRP no.9932 a folhas 300 do livro B-26 inscrito em nome da Sociedade de Investimento e Fomento Predial Guia, Lda., sob o no.85743, a folhas 39v do livro G-55.
- A parcela "B" (430 m2), é terreno adquirido pelo Território de Macau, descrito sob o no.7877, a folhas 110 do livro B-25, e inscrito a favor da Fazenda Nacional, sob o no.3358, a folhas 70 do livro G-4.
Esta parcela diz respeito ao averbamento no.2 à descrição no.3666 a folhas 152v do livro B-18 (descrição inicial da Chácara Leitão na CRP).
- As parcelas "C-C1" (2 584 m2), são terreno proveniente da Chácara Leitão descrito sob o no.12120, a folhas 143 do livro B-32 e inscrito em nome da Companhia Man Pok, Lda., sob o no.61519, a folhas 178v do livro G-51.
- A parcela "D" (255 m2), é terreno proveniente da Chácara Leitão hoje descrito sob o no.12119, B-32, a folhas 142 e inscrito em nome de Lai Chan Vá, Yen Yau Feung e Im Shung San, conforme inscrições nos.9755, a folhas 72 do livro G-9 e no.11728, a folhas 110 do livro G-11.
- A parcela "E" (400 m2), é terreno proveniente da antiga Chácara Leitão (antigo prédio com designação B), hoje descrito sob o no.11266, a folhas 88 do livro B-30, inscrito em nome da Família Leitão sob os nos.7425 a 7435, a folhas 82v a 84 do livro G-7 e no.7724, a folhas 127v do livro G-7.
- A parcela "F" (600 m2), é terreno proveniente da Chácara Leitão (antigo prédio com designação A), hoje descrito sob o no.11265, a folhas 87v do livro B-30, inscrito a favor da Companhia Man Pok, Lda., sob o no. 1519, a folhas 178v do livro G-51.

Nota: -As parcelas "A1, A2 e C1" foram definidas em conformidade com a Planta de Alinhamento Oficial da DSSOPT de 20.07.95 e representam áreas a integrar futuramente no domínio público do Território para vias públicas.

- As parcelas B, D, E, F foram demarcadas por via gráfica com base em plantas antigas de arquivo e com recurso à análise das confrontações expressas nas respectivas descrições prediais com ajustamento das áreas registadas na CRP.
- O terreno da primitiva Chácara Leitão encontra-se também descrito na CRP sob o no.3666, a folhas 152v do livro B-18.

- “A+A1+A2”(20 248 m2)土地部分所表示的為 Chácara Leitão 之土地之剩餘部分，根據物業登記局第 B-26冊，第300頁，第9932號標示登記於第 G-55冊，第 39頁背頁，第 85743號之 Sociedade de Investimento e Fomento Predial Guia, Lda. 名下。
- “B”(430 m2)土地部分為澳門政府所取得之土地，登記於 B-25冊，第110頁，第7877號及於第 G-4冊，第 70頁，第3358號之國家財政處之名下。
此地段亦與 B-18冊，第 152頁背頁，第 3666號標示第 2號附錄有關 (Chácara Leitão 於物業登記局之最初標示)。
- “C+C1”(2 584 m2)土地部分為來自 Chácara Leitão 登記於 B-32冊，第143頁，第12120號及於 G-51冊，第178頁背頁，第61519號標示於 Companhia Man Pok, Lda. 名下之土地。
- “D”(255 m2)土地部分為來自 Chácara Leitão 之土地，現登記於 B-32冊，第142頁，第12119號及於 G-9冊，第72頁，第9755號及於 G-11冊，第110頁，第11728號於 Lai Chan Vá, Yen Yau Feung 及 Im Shung San 之名下。
- “E”(400 m2)土地部分為來自 Chácara Leitão (舊樓宇名稱 B) 之土地，現登記於 B-30冊，第88頁，第11266號及於 G-7冊，第82頁背頁至第84頁，第7425至7435號與 G-7冊，第127頁背頁，第7724號於 Família Leitão 之名下。
- “F”(600 m2)土地部分為來自 Chácara Leitão (舊樓宇名稱 A) 之土地，現登記於 B-30冊，第87頁背頁，第11265號及於 G-51冊，第178頁背頁，第1519號於 Companhia Man Pok, Lda. 名下之土地。

註：-“A1, A2及C”土地部分為根據20.07.95之土地工務運輸司之道路準線圖定出，亦表示於將來納入政府公產以作公共道路之範圍。

-“B, D, E及 F”土地部分之劃界乃根據舊檔案圖的圖文資料，亦按於物業登記局有關房地產標示所載之四至及所登錄面積調整分析。

-原 Chácara Leitão 之土地亦登記於物業登記局第 B-18冊，第152頁背頁，第3666號。



DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司