

Despacho n.º 119/SATOP/98

批示 第119/SATOP/98號

Respeitante ao pedido, feito pela Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada, de doação ao Território de um terreno com área de 125 m², sito em Macau, no Beco do Cavalo, n.º 2, que possui em regime de propriedade plena, seguida de concessão de parte do mesmo e de um outro do Território, com área de 98 m², sito no mesmo local, formando um único terreno com a área de 215 m², para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio (Processo n.º 2 093.1 da DSSOPT e Processo n.º 41/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade comercial denominada Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 125, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) com o n.º 1 380 a fls. 113 do livro C-4, é proprietária, em regime de propriedade plena, do terreno onde outrora se encontrava construído o prédio n.º 2 do Beco do Cavalo, com a área de 125 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 8 593 a fls. 230 do livro B-25 e inscrito a seu favor sob o n.º 10 147 a fls. 487 do livro G-57L.

2. Pretendendo a referida empresa proceder ao aproveitamento daquele prédio em conformidade com a planta de alinhamento oficial (PAO) emitida para o local, submeteu, em 12 de Agosto de 1996, o projecto de arquitectura à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que o considerou passível de aprovação.

3. A referida PAO impõe a cedência ao Território de uma parcela do referido prédio, com a área de 8 m², para integrar o domínio público, e que o aproveitamento da parcela restante se efectue conjuntamente com as parcelas contíguas do domínio privado do Território, com as áreas de 87 m² e 11 m².

4. Assim, em requerimento datado de 3 de Fevereiro de 1998, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada, veio formalizar o pedido de doação do seu terreno ao Território para que parte do mesmo lhe seja concedida, por arrendamento, acrescida das parcelas contíguas referidas na PAO, por forma a poder proceder, no mesmo regime jurídico, ao aproveitamento conjunto do terreno daí resultante, com área de 215 m².

5. Após instrução do pedido com os documentos necessários, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo do prémio e restantes contrapartidas devidas pela concessão e elaborou a minuta do respectivo contrato, cujos termos e condições foram aceites pela requerente através de carta de 24 de Abril de 1998.

6. O terreno a doar ao Território, com área de 125 m², encontra-se assinalado com as letras «A» e «A1» na planta n.º 4 738/94, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 19 de Fevereiro de 1998. A parcela identificada com a letra «A» é concedida, por arrendamento, conjuntamente com as parcelas de terreno do domínio privado do Território, assinaladas naquela planta com as letras «B» e «B1», que não se encontram descritas na CRPM. A parcela de terreno assinalada com a letra «A1», com área de 8 m², destina-se a integrar o domínio público do Território.

關於 Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada 申請將一幅以完全所有權制度擁有，位於澳門馬里二號，面積 125 平方米的土地贈予本地區，並請求將該贈與土地的部份聯同一幅位於同一地點、面積 98 平方米的本地區土地批出，以便用作興建一幢作居住及商業用途的樓宇，該等土地將組成一幅面積 215 平方米的獨一土地。（土地工務運輸司第 2093.1 號案卷及土地委員會第 41/98 號案卷）。

鑑於：

一、辦事處位於賈伯樂提督街 125 號地下，在澳門商業及汽車登記局 C4 冊第 113 頁第 1380 號註冊的 Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada 為一幅屬完全所有權制度、從前建有位於馬里二號門牌樓宇、面積 125 平方米土地的所有人，該土地在澳門物業登記局 B25 冊第 230 頁第 8593 號說明及以其名義登錄於該登記局 G57L 冊第 487 頁第 10147 號。

二、上述企業要求依照土地工務運輸司為該區發出的正式街道準線圖的指示利用該物業，並於一九九六年八月十二日向土地工務運輸司呈交建築方案，該方案被視作應予通過。

三、該正式街道準線圖規定需將上述土地中面積 8 平方米的土地讓予本地區，以便納入公產內，同時餘下土地的利用亦需與兩幅面積分別為 87 及 11 平方米，位於毗鄰的本地區私產土地共同進行。

四、這樣，透過一九九八年二月三日呈交予總督的聲請，Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada 申請完善土地贈予的手續，以便能將部份土地連同正式街道準線圖所述的土地以租賃方式批出，使其能以同一法律制度共同利用面積為 215 平方米的土地。

五、在將申請與所需文件齊集後，土地工務運輸司土地管理廳計算了溢價金和批給應收之回報，並制定了批給的合同草稿，按照一九九八年四月二十四日的信函，申請人同意條件及期限。

六、該幅贈與本地區、面積 125 平方米的土地在地圖繪製暨地籍司於一九九八年二月十九日發出的第 4738/94 號地籍圖中標示。以租賃方式批出以“A”字母識別的土地和在該地籍圖中分別以“B”及“B1”字母標示、在物業登記局沒有說明的本地區私產土地。同時將以“A1”字母標示、面積 8 平方米的土地用作納入本地區公產內。

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável ao deferimento do pedido em sessão de 25 de Junho de 1998.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 16 de Setembro de 1998, subscrita por Ung Chi Fong, casado, natural de Macau, residente em Macau, na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 14.º-B, na qualidade de gerente-geral, e por Serafim João Ho Alves, casado, natural de Benfica, Portugal, residente em Macau, na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida n.º 82, 3.º andar, F, na qualidade de procurador da gerente Lau Ká Heng Annie, aliás Lao Ká Heng Alves, seu cônjuge, natural da República Popular da China, residente nessa morada, todos de nacionalidade portuguesa, qualidades e poderes que foram verificados pelo Segundo Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento nela exarado.

9. A sisa referente às parcelas «B» e «B1» foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 10 de Setembro de 1998, conforme conhecimento n.º 35 954, arquivado no processo da Comissão de Terras.

10. A caução referida no n.º 3 da cláusula décima do contrato titulado pelo presente despacho foi prestada por meio da garantia bancária n.º 14-98-00188-9, de 10 de Setembro de 1998, do Banco Luso Internacional, S.A.R.L., com sede em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 47, em termos aceites pela entidade concedente.

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 no artigo 930.º do Código Civil, e nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes, 57.º, 127.º e 179.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Para efeitos de aproveitamento conjunto com um terreno do Território, a segunda outorgante doa ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, o terreno com a área de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e com o valor atribuído de 1 088 309,00 (um milhão, oitenta e oito mil, trezentas e nove) patacas, situado em Macau, no Beco do Cavalo, onde se encontrava construído o prédio n.º 2, descrito na CRPM sob o n.º 8 593 a fls. 230 do livro B-25, assinalado com as letras «A» e «A1» na planta n.º 4 738/94, emitida pela DSCC em 19 de Fevereiro de 1998, que faz parte integrante do presente contrato.

A parcela identificada com a letra «A1», com 8 m², é desanexada daquela descrição e destina-se a integrar o domínio público do Território.

2. O primeiro outorgante concede, por arrendamento e com dispensa de concurso público, à segunda outorgante, a parcela doada assinalada com a letra «A» na mencionada planta e com o

七、案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九八年六月二十五日召開會議，並對准許申請發出贊同意見書。

八、根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，知會申請人批給的條件受本批示約束。透過一九九八年九月十六日由總經理 Ung Chi Fong（已婚，澳門出生，居於澳門高地烏街29號十四字樓B）和 Serafim João Ho Alves（已婚，葡國 Benfica 出生，居於澳門肥利喇亞美打大馬路82號三字樓F）以經理 Lau Ká Heng Annie 又名 Lao Ká Heng Alves（其配偶，中國出生，居於同一地點，二人均為葡籍）的授權人身份簽署的聲明書，明確表示同意。根據附同該聲明書的證明文件，二人的身份和權力已由澳門第二立契官公署核實。

九、根據存檔於土地委員會案卷第35954號收款憑單，有關以“B”及“B1”字母標示的土地的物業轉移稅已於一九九八年九月十日在澳門公鈔局收納處繳付。

十、受本批示約束的合同第十條第三款所指之保證金已按照批給實體接受之方式，在總部位於澳門蘇亞雷斯大馬路的國際銀行以一九九八年九月十日的第14-98-00188-9號銀行擔保繳付。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聲明附件II第二章的規定；

根據民法典第九百三十條及七月五日第6/80/M號法律第二十九條第一款c)項、第四十九條和續後數條、第五十七條、第一百二十七條和第一百七十九條的規定，批准提要所述的申請。該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與 Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada（以下簡稱乙方）簽訂的合同期限及條件來進行：

第一條

合同標的

一、為結合本地區一幅土地並將之利用之效力，乙方給予一幅甲方同意的無任何負擔或設定負擔，面積125平方米，位於馬里其上建有2號門牌樓宇，價值為澳門幣1,088,309.00元的土地，該土地在澳門物業登記局B25冊第230頁第8593號說明，並在成為本合同組成部份的由地圖繪製暨地籍司於一九九八年二月十九日發出的第4738/94號地籍圖上分別以A和A1字母標示。

上指地籍圖中以A1字母識別、面積8平方米的土地將脫離有關說明，並用作歸入本地區公產內。

二、甲方以租賃及免除公開競投方式批給乙方在上指地籍圖中以“A”字母標示、價值為澳門幣1,018,658.00元的贈與土地，

valor atribuído de 1 018 658,00 (um milhão, dezoito mil, seiscentas e cinquenta e oito) patacas, juntamente com a concessão, no mesmo regime, das parcelas «B» e «B1», não descritas na CRPM e com o valor atribuído, respectivamente, de 757 463,00 (setecentas e cinquenta e sete mil, quatrocentas e sessenta e três) patacas e 95 771,00 (noventa e cinco mil, setecentas e setenta e uma) patacas.

3. As parcelas de terreno identificadas no número anterior serão anexadas entre si, formando um único terreno com a área de 215 m² (duzentos e quinze metros quadrados) e com o valor de 1 871 892,00 (um milhão, oitocentas e setenta e uma mil, oitocentas e noventa e duas) patacas, cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar 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

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Habitação: com a área de 1 033 m²;

Comércio: com a área de 265 m².

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 8,00 (oito) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 1 720,00 (mil setecentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 5 722,00 (cinco mil setecentas e vinte e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

1 033 m² x \$ 4,00/m² \$ 4 132,00 patacas;

ii) Área bruta para comércio:

265 m² x \$ 6,00/m² \$ 1 590,00 patacas.

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar pelos Serviços competentes para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

同時以同一制度批出兩幅分別以“B”及“B1”字母標示，在澳門物業登記局沒有說明，價值分別為澳門幣 757,463.00 元和 95,771.00 元的土地。

三、上款所指土地將用作合併，從而組成一幅面積 215 平方米，價值為澳門幣 1,871,892.00 元的土地，該土地的批給轉由本合同條款所規範。

第二條

租賃期限

一、租賃有效期為二十五年，由賦予本合同效力的批示在「政府公報」公布日起計。

二、上款所定的租賃期限得按照適用法例續期至二〇四九年十二月十九日。

第三條

土地使用及用途

一、土地用作興建一幢屬分層物業制度的七層高樓宇。

二、上款所指樓宇用途如下：

住宅：面積 1,033 平方米；

商業：面積 265 平方米。

第四條

租金

一、根據三月二十一日第 50/81/M 號訓令，乙方須繳付每年租金如下：

a) 土地使用的施工期間，繳付每平方米批給土地澳門幣 8.00 元，總額為澳門幣 1,720.00 元。

b) 土地使用之工程竣工後，乙方轉為繳付總額澳門幣 5,722.00 元，其計算方式如下：

i) 住宅總面積：

1,033 平方米 × 澳門幣 4.00 元 / 平方米澳門幣 4,132.00 元；

ii) 商業總面積：

265 平方米 × 澳門幣 6.00 元 / 平方米 澳門幣 1,590.00 元。

二、在為發出使用准照而由有權限機關作實地驗查時，上款所指面積可作修改，而租金總額亦隨之修改。

3. 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 no prazo global de 30 (trinta) meses, a contar 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 do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a 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 da 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 de contagem do prazo referido no n.º 1, entende-se que, para a 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, a segunda outorgante pode 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 sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar, exclusivamente, pela segunda outorgante a desocupação do terreno assinalado com as letras «A», «A1», «B», «B1» e «C» na planta n.º 4 738/94, emitida pela DSCC em 19 de Fevereiro de 1998, e a remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

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 é dada autorização, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno, nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

三、由賦予本合同效力的批示在「政府公報」公布日起計，租金每五年調整一次，但不妨礙本合同有效期間公布的法例的新訂租金的即時生效。

第五條

使用期限

一、土地使用總期限為30個月，由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，乙方應按照下列期限遞交方案及動工：

a) 由上款所指的批示公布日起計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）；

b) 由工程方案獲核准的通知日起計四十五日內動工。

三、為遵守本條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。

四、為計算第一款所指期限，有權限機關應在六十日的期限內審議第二款所指的方案。

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三十日後，開始方案所定工程，但方案須受都市建築總章程或其它適用規定約束，並須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。即使工程草案問題未獲解決，乙方仍須遞交有關工程方案。

第六條

特別負擔

乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍司於一九九八年二月十九日發出的第4738/94號地籍圖上分別以“A”、“A1”、“B”、“B1”及“C”字母標示的土地，並移走可能存在那兒的所有建築物及物料。

第七條

來自土地的剩餘物料

一、未得甲方書面批准，乙方不得移走土地上來自挖掘地基及平整土地的任何物料，例如泥、石、碎石和砂等。

二、不能用於土地上的物料以及無其他用途的物料，方為甲方批准移走。

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 patacas;

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

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

A partir da 4.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 do projecto, 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 60 (sessenta) dias e, para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) 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.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2, 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 do contrato, o montante de 783 583,00 (setecentas e oitenta três mil, quinhentas e oitenta e três) patacas, da seguinte forma:

a) 350 000,00 (trezentas e cinquenta mil) patacas no prazo de 1 (um) mês, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de 433 583,00 (quatrocentas e trinta e três mil, quinhentas e oitenta e três) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa prestação, no montante de 448 758,00 (quatrocentas e quarenta e oito mil, setecentas e cinquenta e oito) patacas, que se vence no prazo de 6 (seis) meses, a contar da 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 1 720,00 (mil setecentas e vinte) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária, aceite pelo primeiro outorgante.

三、經甲方批准移走的物料，應存放於甲方指定的地點。

四、乙方違反本條規定，須受下列罰則處罰，但不妨礙繳付土地工務運輸司鑑定人按實際移走物料所訂定的賠償：

——首次違反：澳門幣 20,000.00 元至 50,000.00 元；

——再次違反：澳門幣 51,000.00 元至 100,000.00 元；

——第三次違反：澳門幣 101,000.00 元至 200,000.00 元；

自第四次違反起，甲方有權解除合同。

第八條

罰款

一、除有適當解釋且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方案、工程動工及竣工的期限，延遲不超過六十日者處以罰款每日可達澳門幣 5,000.00 元；延遲超過六十日，但在一百二十日以內者，則罰款加倍。

二、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。

三、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。

四、為第二款規定的效力，乙方必須盡快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第九條

合同溢價金

乙方應繳付溢價金澳門幣 783,583.00 元予甲方，繳付方式如下：

a) 由證明本合同的批示在《政府公報》公布日起計一個月內繳付澳門幣 350,000.00 元；

b) 餘款澳門幣 433,583.00 元，以年利率七厘計算，分一期繳付，金額為澳門幣 448,758.00 元。第一期由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計六個月到期。

第十條

保證金

一、按照七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十六條規定，乙方透過甲方接受的存款或銀行擔保方式繳交保證金澳門幣 1,720.00 元。

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 para garantia de execução do presente contrato, no valor de 350 000,00 (trezentas e cinquenta mil) patacas, por meio de depósito, garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

4. O valor da caução referida no número anterior deve ser reconstituído pela segunda outorgante no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da notificação para tal, feita pelo primeiro outorgante, sempre que por qualquer motivo se verifique a sua utilização.

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

Cláusula décima primeira — 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 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 será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula nona se encontra pago na sua totalidade.

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

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.

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 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

二、上款所指保證金金額應按每年有關年租之數值調整。

三、除本條第一款所指保證金外，為保證本合同的落實，乙方還須透過甲方接受的存款、擔保或擔保保險等方式繳付保證金澳門幣 350,000.00 元。

四、當任何原因證實保證金被動用，上款所述的保證金應在甲方通知日起計三十日內由乙方填補。

五、當完全繳清溢價金，保證金得歸還乙方。

第十一條

工程和使用准照

一、只有通過呈交乙方已繳付第九條規定的溢價金的證明後，方可發給地基工程及 / 或建築工程的准照。

二、只有在提交已全數清付第九條所訂的溢價金的證明後，才發給使用准照。

第十二條

轉讓

一、如土地未完全被使用而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先獲得甲方許可，而轉讓亦須受本合同條件修改的約束，尤其是關於溢價金。

二、為保證工程所需的融資，乙方可按照十二月廿六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現時批出土地的租賃權向本地區信貸機構總部或分公司作自願性抵押。

第十三條

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。

第十四條

失效

一、在下列情況下，本合同即失效：

a) 第八條規定的加重罰款期限屆滿；

b) 土地使用未完成時，未經同意而更改批給用途；

c) 土地的使用中斷超過九十日，但有適當解釋且為甲方接受之特殊原因除外。

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;

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;

e) Incumprimento repetido, a partir da 4.^a infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula sétima.

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 11 de Novembro de 1998.— O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

二、本合同之失效由總督以批示宣告，並在「政府公報」公布。

三、本合同之失效將使土地連同所有改善成果歸甲方所有，乙方無權接受任何賠償。

第十五條

解除

一、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) 倘土地利用完成時，未經同意而更改土地利用或批給用途；

c) 違反第十二條之規定而將本批給所帶來之情況轉移；

d) 不履行第六條及第九條款所訂定的義務；

e) 四次或以上不履行第七條所訂定的義務。

二、合同之解除由總督以批示宣告，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之法院。

第十七條

適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

一九九八年十一月十一日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

