

Despacho n.º 44/SATOP/99

批示 第44/SATOP/99號

Respeitante ao pedido, feito pela Soi Cheong — Companhia de Construção e Investimento, Limitada, de concessão, por arrendamento, com dispensa de concurso público, de um terreno com a área de 193 m² (cento e noventa e três metros quadrados), localizado junto à Estrada Marginal da Ilha Verde, para aproveitamento ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 62/98, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 164/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, rectificado pelo Despacho n.º 83/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 20/91, de 20 de Maio, foi concedido à Soi Cheong — Companhia de Construção e Investimento, Limitada, um terreno com a área de 595 m² (quinhentos e noventa e cinco metros quadrados), sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, para aproveitamento com a construção de um edifício ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. O aproveitamento do terreno concedido foi concluído em 1994, tendo a concessionária, para isso, suportado um encargo suplementar de cerca de 400 000,00 (quatrocentas mil) patacas, para dotar o terreno com as infra-estruturas de abastecimento de água e electricidade necessárias, não tendo sido autorizada a reparti-lo pelos compradores das habitações construídas.

3. Alegando aquele encargo a Soi Cheong — Companhia de Construção e Investimento, Limitada, por requerimento de 27 de Junho de 1995, requereu a S. Ex.ª o Governador a concessão, com dispensa de concurso público, de uma pequena parcela de terreno confinante com o terreno concedido pelo despacho supra-referido para o aproveitar, também, ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

4. O pedido foi analisado e considerado, em princípio, passível de aprovação, tendo em conta que a requerente suportou os encargos anteriormente referidos e ser o terreno contíguo de reduzidas dimensões evitando-se, com o seu aproveitamento, que o mesmo se venha a transformar numa lixeira.

5. Concluído o processo negocial, o Instituto de Habitação de Macau elaborou a minuta do contrato de concessão, tendo as condições da concessão sido notificadas à requerente, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Março de 1999.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Novembro de 1998, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

7. O terreno em apreço, com a área de 193 m² (cento e noventa e três metros quadrados), encontra-se demarcado e assinalado com a letra «A» na planta cadastral n.º 5 204/96, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 14 de Maio de 1996, é considerado terreno vago do domínio privado do Território e omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau.

8. A caução referida no n.º 3 da cláusula décima do contrato foi prestada por meio da garantia bancária n.º TF033/99, de 15 de Abril, do Banco Tai Fung, em termos aceites pela entidade cedente.

關於 Soi Cheong — Companhia de Construção e Investimento Limitada, 請求以租賃及免除公開競投方式批出一幅面積 193(一百九十三)平方米, 位於澳門青洲河邊馬路的土地批給合同以便按照房屋發展合同制度興建樓宇(土地委員會第62/98號案卷)。

考慮如下:

一、透過九一年五月二十日第二十期《政府公報》公布的第 83/SATOP/91 號批示, 更正八九年十二月二十九日第五十二期《政府公報》第四副刊公布的第 164/GM/89 號批示, 批給 “Soi Cheong — Companhia de Construção e Investimento Lda” 一幅面積 595(五百九十五)平方米, 位於澳門青洲河邊馬路的土地, 以便按照房屋發展合同制度興建一幢樓宇。

二、透過上述批示批給土地之使用於 1994 年完結, 承批人為此而承擔補充負擔約 MOP\$400,000.00 (澳門幣四十萬元), 以便為土地裝設自來水及電力的基礎設施, 不准許由興建房屋的買家分擔該負擔。

三、“Soi Cheong — Companhia de Construção e Investimento Lda” 表示之前透過一九九五年六月二十七日的申請書向總督請求以免除公開競投方式批出一幅與上述批示批出的土地相連的土地, 以便同樣按照房屋發展合同制度興建樓宇。

四、該請求經分析及考慮後, 基本上獲得通過, 考慮到申請人已承擔上述負擔。由於相鄰土地面積細小, 使用土地時應避免把土地騰出用作堆積垃圾之空間。

五、有關協商案卷完成後, 澳門房屋司擬定了一份批給合同的草稿, 根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條規定, 並為著有關效力, 通知申請人有關批給的條件, 透過一九九九年三月十一日之聲明書, 明確表示接納該等條件。

六、遵照正常程序進行, 該案卷被送交土地委員會, 並於一九九八年十一月二十六日舉行會議, 決定了對引言部分所述的請求發出贊同意見書。

七、批出土地面積 193(一百九十三)平方米, 在地圖繪製暨地籍司於一九九六年五月十四日發出的第 5204/96 號地籍圖上以字母 “A” 定界和標示, 且是本地區的私產空置土地, 並沒有登記於澳門物業登記局。

八、根據批出實體同意的期限, 於一九九九年四月十五日透過大豐銀行第 TF033/99 號銀行擔保方式繳付本合同第十條第三款有關的保證金。

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 57.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugados com o disposto nos artigos 7.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Soi Cheong — Companhia de Construção e Investimento, Lda., como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto deste contrato a concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, de um terreno situado junto à Estrada Marginal da Ilha Verde, em Macau, com a área de 193 m² (cento e noventa e três metros quadrados), de ora em diante designado por terreno, assinalado com a letra «A», na planta anexa com o n.º 5 204/96, emitida em 14 de Maio de 1996, pela DSCC.

Cláusula segunda — Terreno

O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, que regula a celebração dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

Cláusula terceira — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado de acordo com o estudo prévio aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com r/c e sobreloja e cinco pisos superiores, sendo os dois últimos ligados em sistema dúplex.

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

a) Habitação: 746 m² (setecentos e quarenta e seis metros quadrados);

b) Comércio: 365 m² (trezentos e sessenta e cinco metros quadrados);

c) Áreas comuns: 127 m² (cento e vinte e sete metros quadrados).

基此，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規定；

按照七月五日第6/80/M號法律第二十九條第一款c項，第四十九條及第五十七條，連同四月十二日第13/93/M號法令第七條及第八條的規定，可以批准引言部分所述的申請。該申請是根據澳門本地區（以下簡稱甲方）及“*Soi Cheong — Companhia de Construção e Investimento, Lda*”（以下簡稱乙方）達成協議之合同條款進行：

第一條款

合同標的

本合同標的是以租賃及免除公開拍賣方式批出一幅位於澳門青洲河邊馬路，面積193（一百九十三）平方米的土地，以下簡稱為土地。土地由地圖繪製暨地籍司於九六年五月十四日發出的第5204/96號地籍圖上以字母“A”標示。

第二條款

土地

土地用作在規範房屋發展合同之訂立的四月十二日第13/93/M號法令範圍，興建居住樓宇。

第三條款

租賃期限

一、租賃有效期為25（二十五）年，由規範本合同的批示在《政府公報》公布日起計。

二、上款訂定之租賃期限可按適用法例繼續續期至二零四九年十二月十九日。

第四條款

土地使用及用途

一、根據土地工務運輸司核准的初步研究報告，該土地將會按照分層物業制度用作興建一幢樓宇，分為地下，閣樓及五層高，而最高兩層屬複式連接單位。

二、上款所指建築物的用途如下：

a) 居住面積：746平方米（七百四十六平方米）；

b) 商業面積：365平方米（三百六十五平方米）；

c) 公用面積：127平方米（一百二十七平方米）。

3. As áreas de construção referidas no número anterior distribuem-se pelos pisos referidos no estudo prévio e estão sujeitas a eventuais acertos após a aprovação do projecto definitivo.

4. A área afectada à habitação deverá ter 17 (dezassete) fogos, sendo 6 (seis) da categoria A e tipo T0I e 11 (onze) da categoria B e do tipo T2.

5. O edifício a construir, para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral de Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverá ainda respeitar, no mínimo, os acabamentos e equipamentos acordados com o Instituto de Habitação de Macau.

Cláusula quinta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, a segunda outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará 1,00/m² (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de 193,00 (cento e noventa e três) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno:

— 1,00/m²/pisso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada à habitação;

— 3,00/m²/pisso (três patacas por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

2. As rendas serão 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 estipulados por legislação que durante a vigência do contrato venha a ser publicada.

Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 60 (sessenta) dias, a contar da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 30 (trinta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

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

三、上款所述建築面積按照初步研究報告中所指樓層分配，且受制於核准後的確定方案的適當調整。

四、上述居住面積共有17(十七)個單位，其中A類“T0I”型有6(六)個單位，而B類“T2”型有11(十一)個單位。

五、對興建之樓宇在竣工時的標準和材料質量除遵照都市建築總章程的最低要求外，還須遵照澳門房屋司所定的竣工及設施的最低要求。

第五條款

租金

一、按照三月二十一日第50/81/M號訓令，連同四月十二日第13/93/M號法令第七條第一款，乙方繳付年租金如下：

a) 在使用土地的施工期間支付批出土地每平方米澳門幣一元(MOP\$1.00/m²)，總額澳門幣一百九十三元(MOP\$193.00)。

b) 土地使用工程竣工後：

——居住用途面積每層每平方米澳門幣一元(MOP\$1.00/m²/pisso)。

——商業用途面積每層每平方米澳門幣三元(MOP\$3.00/m²/pisso)。

二、由規範本合同的批示在《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。

第六條款

土地使用期限

一、土地的使用總期限為18(十八)個月，由規範本合同的批示在《政府公報》公布日起計。

二、不妨礙上款的規定，乙方應依照下列期限：

a) 由上款所指之日起計60(六十)日內，擬定和遞交工程草案(建築方案)；

b) 自核准工程草案之通知日起計60(六十)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) 由核准工程方案之通知日起計30(三十)日內開始動工。

三、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. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante poderá 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção do estipulado 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 sétima — Obrigações da segunda outorgante

1. Todas as obras necessárias ao aproveitamento do terreno a levar a efeito nos termos da cláusula quarta deste contrato, correm por conta e responsabilidade da segunda outorgante que, para o efeito, deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros, devendo dar, sempre que possível, prioridade à contratação de trabalhadores locais.

2. Para além das demais obrigações resultantes deste contrato e da legislação aplicável à presente concessão, constituem ainda encargos especiais deste contrato a correr exclusivamente por conta da segunda outorgante:

a) A demolição e remoção de todas as construções e infra-estruturas existentes no terreno e na área envolvente assinalada com a letra «B», na planta com o n.º 5 204/96, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de publicação do despacho que titula o presente contrato;

b) A execução das infra-estruturas, passeio e via pública na área envolvente assinalada pela letra «B».

Cláusula oitava — Materiais de aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro de que a segunda outorgante, eventualmente, necessite para aplicar no terreno, terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula nona — Multas por incumprimento de prazos

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula sexta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa que poderá ir até 500,00 (quinhentas) patacas, por cada dia de atraso, até 90 (noventa) dias, e, para além desse período e até ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias, fica sujeita a multa que poderá ir 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.

四、為計算本條款第一款所指期限的效力，有權限機關應在 60（六十）日的期限內審議第二款所指的每一方案。

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 30（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。然而，有關工程草案未取得決議時，乙方必須呈交有關工程方案。

第七條款

乙方的義務

一、所有為實現按照本合同第四條款的土地使用所須的工程，由乙方獨力承擔及負責，為著有關效力，乙方須保證及採取適當途徑使其工作實現，包括所需財政資源，並且盡可能優先與本地勞工訂定合同。

二、除本合同及本批給合同適用法例所產生的義務外，乙方還須獨力承擔本合同的特別負擔：

- a) 由規範本合同的批示在《政府公報》公布日起計 90（九十）日內清拆及遷移所有在土地和第 5204/96 號地籍圖上以字母“B”標示的土地之建築物和基礎建設；
- b) 在地籍圖上以字母“B”作標示的土地，興建基礎建設，行人路和公共街道。

第八條款

填土物料

所有和任何乙方所需並適用於土地上的填土物料，乙方必須在本地區以外取得。

第九條款

不遵守期限之罰款

一、除有適當解釋且為甲方接受的特別原因外，乙方不遵守第六條款所訂有關呈交任何方案，動工及竣工的期限，延遲不超過 90 日者處以罰款每日可達澳門幣五百元（MOP\$500.00）；除上述期限外；延遲不超過 180 日者，則罰款加倍。

二、遇不可抗力或其產生被證實為不受控制的其它重要情況，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。

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 décima — Cauções

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante prestará uma caução no valor de 193,00 (cento e noventa e três) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

3. Para além da caução referida nos n.ºs 1 e 2 desta cláusula a segunda outorgante obriga-se ainda, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de 70 000,00 (setenta mil) patacas, por meio de depósito, garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

4. A caução prevista no número anterior deverá ser prestada antes da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do primeiro outorgante, no caso de caducidade ou rescisão do presente contrato por incumprimento imputável à segunda outorgante.

Cláusula décima primeira — Transmissões

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.

2. Para garantia do financiamento necessário à execução do empreendimento, a segunda outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito de arrendamento do terreno, ora concedido, nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Prémio do contrato

1. A segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, 4 (quatro) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias e respectiva localização por pisos, de acordo com o estudo prévio:

- 1 (um) fogo da categoria A e tipo T0I, localizado no 1.º andar e designado pela letra «B»;
- 3 (três) fogos da categoria B e tipo T2, localizados:
 - 2 (dois) fogos no 1.º andar, designados pelas letras «A» e «C»;
 - 1 (um) fogo no 2.º andar, designado pela letra «C»;

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

第十條款

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，乙方透過存款或甲方接受的銀行擔保方式繳交保證金澳門幣一百九十三元（MOP\$193.00）。

二、上款所指保證金金額應按每年有關年租金之數值調整。

三、除本條款第一和第二款所指保證金外，為保證本合同的執行，乙方還須按照第13/93/M號法令第九條c項，透過甲方接受的存款、銀行擔保或保證保險等方式繳付保證金澳門幣七萬元（MOP\$70,000.00）。

四、上款所指的保證金須在規範本合同的批示在《政府公報》公布前完全支付。

五、倘乙方可歸責地不遵守本合同的失效或解除，保證金的款項將全數歸甲方所有。

第十一條款

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，而受移轉人亦須受本合同條件修改的約束。

二、為保證執行工程所需的融資，乙方可按照十二月二十六日第51/83/M號法令第二條規定，將現時批出土地的租賃權作自願性抵押。

第十二條款

合同溢價金

一、乙方須交付甲方可供使用及免除任何義務或負擔的四個單位，以取代溢價金和回報土地之批出；根據初步研究報告，上述單位按其類別、類型及有關層數位置描述如下：

——1（一）個單位為A類，T0I型，位於一樓，以字母“B”作名稱；

——3（三）個單位為B類，T2型，位於：

——2（二）個單位在一樓，以字母“A”和“C”作名稱；

——1（一）個單位在二樓，以字母“C”作名稱。

2. A segunda outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade das fracções autónomas referidas no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao IHM.

3. A segunda outorgante fica obrigada a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

Cláusula décima terceira — Comercialização dos fogos da segunda outorgante

1. A venda de fogos, pertencentes à segunda outorgante, rege-se-á pelo disposto nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, devendo a segunda outorgante observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. A celebração dos contratos-promessa de compra e venda só pode iniciar-se após o começo das obras de construção e deve ser efectuada pela segunda outorgante, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IHM.

3. A segunda outorgante obriga-se na venda de fracções habitacionais:

a) A transaccionar as fracções exactamente pelos preços que forem fixados pela Administração;

b) A vender à Administração pelos preços fixados, se esta o solicitar até 60 (sessenta) dias após a data fixada pela empresa para o início da comercialização, as fracções indispensáveis à resolução de questões pontuais de carência habitacional;

c) A enviar ao IHM, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data da celebração, cópias dos contratos-promessa de compra e venda.

4. Nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, a segunda outorgante compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares em situações especiais a indicar pelo primeiro outorgante, ou a este, se assim o pretender, 50% dos fogos de sua pertença até 60 (sessenta) dias contados a partir da data em que a empresa comunicar que pretende iniciar a comercialização dos mesmos. Terminado este prazo o IHM indica no prazo de 10 (dez) dias compradores inscritos na lista geral para os fogos da reserva não utilizados.

5. A segunda outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos da sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda fixados num preçário a autorizar pelo primeiro outorgante não podendo, em média, o preço de venda dos fogos do tipo T0I ultrapassar as 100 000,00 (cem mil) patacas e no caso de T2 as 190 000,00 (cento e noventa mil) patacas. Estes preços serão actualizáveis semestralmente a pedido da segunda outorgante, a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato, sendo utilizado para o efeito a evolução registada pelo índice de preços no consumidor, publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau, no semestre anterior.

二、乙方須完成全部所需的法律上行爲，以便轉讓上款所述的全部獨立單位，包括在有關登記局作物業登記和在財稅處進行房地產登記，並須把登記行為的副本送交澳門房屋司。

三、自房屋准照發出後，乙方須馬上把上述獨立單位所配備的鑰匙送交甲方。

第十三條款

乙方單位之銷售

一、屬於乙方的單位之出售，受四月十二日第13/93/M號法令第十五條至第二十條規範，乙方須特別注意本條款隨後款項所載的條件。

二、買賣預約合同只可自建業工程動工後由乙方開始訂立，而預約買受人則專屬由澳門房屋司指定。

三、乙方在出售房屋單位時必須：

a) 買賣單位須準確按行政當局定下的價值進行；

b) 自企業訂定開始銷售日起60（六十）日內，倘行政當局為解決針對房屋短缺問題而要求必需單位時，乙方須按照訂定價值把單位售予行政當局；

c) 自訂立合同日起計30（三十）日內，乙方須把買賣預約合同之影印本送交澳門房屋司。

四、按照四月十二日第13/93/M號法令第二十條第一款，自企業要求開始銷售單位之通知日起計60（六十）日內，乙方保證自願保留單位，以便強制性售予甲方指定的屬特別狀況之家團或在甲方要求下售予甲方百分之五十的屬於乙方之單位。上述期限屆滿後，澳門房屋司於10（十）天內在沒有被使用的保留單位之總名單上列出登記的買方。

五、乙方須在銷售其單位時，遵守甲方核准的並訂定在定價表的最高售價，且T0I型的單位平均售價不得超過澳門幣十萬元（MOP\$100,000.00）及屬T2型的單位平均售價不得超過澳門幣十九萬元（MOP\$190,000.00）。自賦予本合同效力的批示公布《政府公報》日起計，每半年可透過乙方之請求，並參考上半年由澳門統計暨普查司公布的消費者物價數據的變化調整售價。

6. A segunda outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, em impresso próprio fornecido pelo IHM, as promessas de venda assumidas, bem como a enviar fotocópia do contrato-promessa de compra e venda celebrado, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pelo IHM e constituirá documento indispensável à celebração das escrituras de compra e venda, sendo consideradas nulas e de nenhum efeito as vendas realizadas à margem deste procedimento.

7. No caso dos promitentes-compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei n.º 3/86/M, de 4 de Janeiro, e sempre que se verifique a situação prevista no n.º 4 do artigo 7.º daquele diploma, a segunda outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula vigésima primeira deste contrato, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações do Crédito à Habitação (FBCH) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

Cláusula décima quarta — Comercialização de áreas não habitacionais

Uma vez concluído o aproveitamento integral do terreno, a segunda outorgante poderá, sem os condicionalismos aplicáveis à comercialização dos fogos mencionados na cláusula anterior, proceder ao arrendamento e/ou à venda das demais fracções autónomas constituídas que não se destinem a habitação.

Cláusula décima quinta — Administração do edifício

1. Até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos, a segunda outorgante compromete-se a assegurar, mediante remuneração a aprovar pelo primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto, que regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

2. A segunda outorgante pode administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação do serviço, não se transferindo, porém, a sua responsabilidade.

3. Quando razões excepcionais o justifiquem, pode o primeiro outorgante contratar por adjudicação directa a prestação do serviço de administração do condomínio.

Cláusula décima sexta — Comparticipação do primeiro outorgante nas despesas de condomínio

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar nas despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que, nos termos da cláusula décima segunda, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, a segunda outorgante deverá propor ao primeiro outorgante, através do IHM e até dois meses antes da data prevista para a emissão da licença de utilização, o valor da prestação do serviço de administração para aprovação.

六、乙方保證以澳門房屋司提供的專用格式知會甲方負責出售之承諾，以及呈交已訂立買賣預約合同之影印本，以便用作取得確定出售之預先核准。該核准由澳門房屋司發出，並由訂立買賣公證書必須之文件組成；倘忽視上述程序，已實現之出售行為將視作無效和沒有任何效力。

七、當預約買受人取得一月四日第3/86/M號法令制定的津貼制度和每當證實處於該法規第七條第四款的情況，乙方將受到失去本合同第二十一條款所述的稅務優惠之懲罰，並保證自有效通知日起計60（六十）日內把該差額存入居屋信貸補貼基金。

第十四條款

非居住用途面積之銷售

一旦完成整個土地的使用，乙方得在無適用於上條款所述的單位之銷售的條件下，進行租賃和/或出售其餘的並非用作居住用途的獨立單位。

第十五條款

樓宇管理

一、按照八月二十一日第41/95/M號法令對房屋發展合同制度所建成的樓宇管理作出的規範，直至執行第一次小業主大會決議前，透過甲方核准的報酬，乙方保證維持大廈公眾地方的管理服務。

二、乙方得直接自行管理大廈的公眾地方或聘請提供該方面服務的專業企業，但不能把其責任轉移。

三、當出現可解釋的特殊理由，甲方得以直接判給合同方式，提供大廈管理服務。

第十六條款

甲方共同分擔大廈開支

一、甲方保證分擔按照第十二條款屬於其所有權的獨立單位所佔比例部份之大廈開支。

二、為著上款所述費用之預算支付，直至使用准照發出的預計日期二個月前，乙方應透過澳門房屋司告知甲方有關提供大廈管理服務價格，以便其核准。

3. O pagamento das despesas a cargo do primeiro outorgante efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IHM, pela segunda outorgante, do respectivo recibo, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula décima sétima — 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 oitava — Caducidade do contrato

1. A concessão do terreno, enquanto provisória, caducará nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo de multa agravada, previsto na cláusula nona;
- b) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador e será publicada no *Boletim Oficial*.

3. Declarada a caducidade, o terreno reverterá à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que a segunda outorgante tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula décima deste contrato.

4. A segunda outorgante terá de abandonar o terreno no prazo fixado pelo despacho referido no n.º 2 desta cláusula, tomando o primeiro outorgante posse do terreno, findo aquele prazo.

Cláusula décima nona — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido, no todo ou em parte, sempre que se verifique algum dos seguintes factos:

- a) Falta de pagamento da renda do terreno no prazo legal;
- b) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido no caso de a concessão já se ter convertido em definitiva;
- c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto provisória, sem autorização do primeiro outorgante, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
- d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima segunda;
- e) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas na cláusula décima terceira ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

三、甲方負擔的開支，於每月八號前透過向澳門房屋司呈交的有關收據，交付乙方。

第十七條款

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。

第十八條款

合同之失效

一、在下列情況，臨時性土地批給合同即失效：

- a) 第九條款規定的加重罰款期限屆滿；
- b) 未取得甲方的事先批准而更改批出土地不容許之用途或使用；
- c) 土地的使用中斷超過90（九十）日，但有適當解釋且為甲方接受之特殊原因除外。

二、本合同之失效由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

三、宣告失效後，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及按照本合同第十條款規定喪失已交付的保證金。

四、乙方須在本條款第二款所指批示指定的期限內放棄土地，該期限屆滿，甲方取回土地。

第十九條款

解除

一、當發生下列任一事實時，本合同可被全部或部分解除：

- a) 在法定期限內不繳交租金；
- b) 倘批出合同已轉為確定時，未經同意更改批出土地用途或使用；
- c) 未經甲方批准，違反第十一條款的規定，把臨時批出合同所引致的情況轉讓；
- d) 不履行第十二條款所訂的義務；
- e) 不履行第十三條款所訂的任一義務或適用法例所產生的其他義務。

二、合同之解除由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

3. Declarada a rescisão deste contrato, total ou parcial, reverterá a favor do primeiro outorgante, a totalidade ou parte do edifício (fracção ou fracções autónomas), sem que a concessionária tenha direito a qualquer indemnização.

Cláusula vigésima — Benefícios fiscais

1. A segunda outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. A segunda outorgante será excluída daqueles benefícios fiscais, nomeadamente os referentes ao Imposto Complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada a contabilidade respeitante ao empreendimento, e/ou não cumpra o estabelecido no n.º 7 da cláusula décima terceira deste contrato.

3. A declaração de caducidade ou rescisão deste contrato implicará a cessação imediata dos benefícios fiscais correspondentes e conseguidos por força deste contrato.

Cláusula vigésima primeira — Foro

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

Cláusula vigésima segunda — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Maio de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

三、自宣告解除全部或部分本合同後，大廈的全部或部分（單位或獨立單位）歸甲方所有，承批人無權取得任何賠償。

第二十條款

稅務優惠

一、乙方有權享有房屋發展合同法律所述的稅務優惠。

二、倘乙方未按指定日期和適當地組成有關工程的帳目，及/或未履行本合同第十三條款第七款的規定，乙方將失去該稅務優惠，尤其是有關補充稅。

三、透過本合同的約束力，本合同的失效或解除之宣布，將引致馬上終止有關及取得的稅務優惠。

第二十一條款

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之法院。

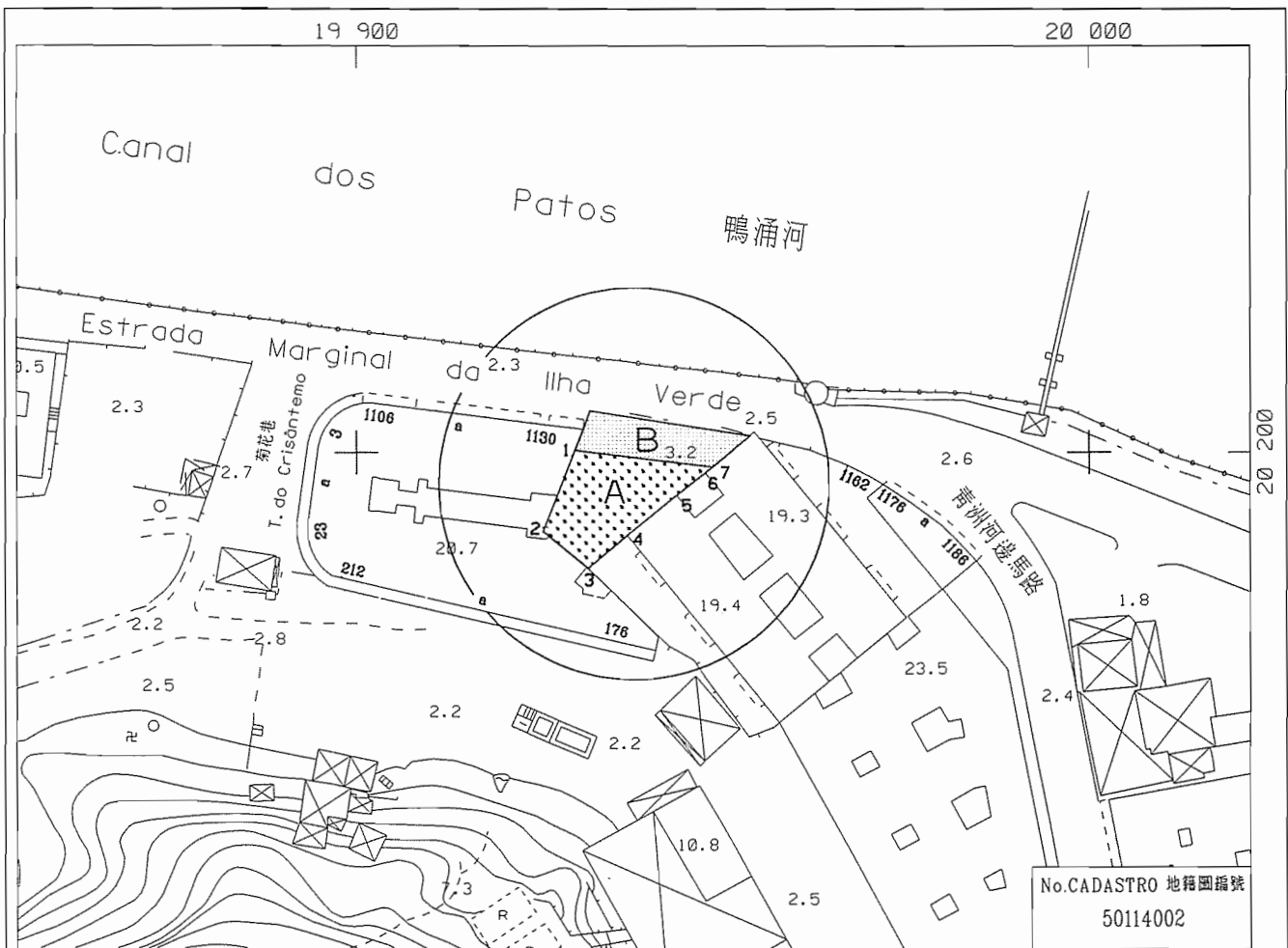
第二十二條款

適用法例

如有遺漏，本合同受四月十二日第 13/93/M 號法令，七月五日第 6/80/M 號法律和其他適用補足法例規範。

一九九九年五月二十六日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Terreno junto à Estrada Marginal da Ilha Verde

位於鄰近青洲河邊馬路之土地

N.º	M (m)	P (m)
1	19 929.9	20 200.3
2	19 925.4	20 189.3
3	19 931.0	20 184.3
4	19 937.0	20 188.7
5	19 943.0	20 194.2
6	19 947.0	20 197.2
7	19 948.7	20 198.0

Área "A" = 193 m²
面積

Área "B" = 108 m²
面積

Confrontações actuais 四至:

-Parcela A:

A土地部分:

N - Estrada Marginal da Ilha Verde;

北 - 青洲河邊馬路;

S/W - Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 1106-1130, Estrada Nova da Ilha Verde n.ºs 176-212 e Travessa do Crisântemo n.ºs 3-23 (n.º 22164);

南/西 - 青洲河邊馬路 1106-1130號, 青洲新馬路 176-212號及菊花巷 3-23號 (n.º 22164);

E - Estrada Marginal da Ilha Verde n.ºs 1162-1186 (n.º 21684).

東 - 青洲河邊馬路 1162-1186號 (n.º 21684).

OBS 備註: - A parcela "B" é terreno destinado a via pública e a integrar no Domínio Público do Território (Estrada Marginal da Ilha Verde).
"B"土地部分, 用作為公共道路, 並歸入政府公產土地 (青洲河邊馬路).

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

ESCALA 比例 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros
公尺

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

1公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

Despacho n.º 44/SATOP/99
批示編號

Parecer da C.T. no. 128/98 de 26/11/98
土地委員會意見書編號

5204/96 de 14/05/96