

**Despacho n.º 214/SAOPH/88**

Respeitante à revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 219 000 m<sup>2</sup>, ora rectificada para 119 926 m<sup>2</sup>, sito no Aterro da Areia Preta, destinado à construção de edifícios para habitação, comércio e indústria, titulado por escritura pública celebrada em 13 de Março de 1986 (Proc. n.º 185/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública celebrada em 13 de Março de 1986, foi concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Va, Lda., um bloco de aterro constituído por uma área alagada a resgatar ao mar, com cerca de 219 000 m<sup>2</sup>, situado na Zona do Plano de Intervenção Urbanística da Areia Preta, destinada à construção de edifícios para indústria, comércio e habitação.

2. Segundo o objecto do contrato, o concessionário obriga-se a executar o aterro, as infra-estruturas e o aproveitamento do terreno em duas fases, num prazo global de oito anos, a partir da data de recepção dos projectos do aterro e das infra-estruturas.

3. No pressuposto do cumprimento de prazos, o aterro da 1.ª fase já deveria estar concluído em Agosto do ano findo, porquanto os primeiros projectos de aterro, apresentados pela Administração, foram entregues a 3 de Fevereiro de 1986, data a partir da qual começou a contar o prazo de execução dos trabalhos de aterro. Presentemente, os trabalhos de execução de aterro estão em fase de conclusão, no que respeita à 1.ª fase, procedendo-se de seguida à execução das respectivas infra-estruturas.

4. A concessionária fará entrega, após as obras de aterro e de infra-estruturas de ambas as fases, de terrenos livres para construção, devidamente infra-estruturados, com uma área de 26 162 m<sup>2</sup>, todos localizados na 1.ª fase do aterro. Estes terrenos constituem áreas parciais de lotes urbanizados.

5. Por iniciativa da concessionária foi, porém, apresentado ao Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação um memorando com vista à revisão do contrato e, posteriormente, apresentou uma proposta de alteração ao plano de aproveitamento do terreno, que incide fundamentalmente em alterações na atribuição de usos e finalidades dos quarteirões, mantendo a malha urbana inicial. Esta proposta, de acordo com o mesmo memorando, tinha a vantagem de atribuir quarteirões separados para a Administração e para a concessionária, respeitando as áreas de terrenos livres contemplados no contrato.

6. A proposta de alteração apresentada pela concessionária foi submetida à apreciação da DSOPT, tendo esta Direcção de Serviços em 8 de Junho de 1988, na informação n.º 119/DURLIC/88, submetido à consideração superior a nova estrutura viária da zona, a distribuição dos usos do terreno e a distribuição de equipamento social.

7. Nesta informação, o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação lançou um despacho, aprovando a estrutura viária e determinando as instruções a cumprir relativamente à distribuição das áreas do equipamento social, estacionamento, CDH e indústria.

8. Na sequência deste despacho, os SPECE informaram a concessionária das novas condicionantes urbanísticas e de que a

revisão do contrato ficaria dependente da apresentação e aprovação do estudo prévio de aproveitamento do terreno, bem como deveria formalizar o pedido por requerimento que envolvesse a concessão na sua globalidade.

9. Nestas circunstâncias, a Companhia de Construção e Investimento San Kin Va, Lda., em 27 de Setembro p.p., solicitou a revisão do contrato de concessão e apresentou o plano de aproveitamento.

10. Sobre o plano de aproveitamento, a DSOPT emitiu parecer favorável, e igualmente a Direcção dos Serviços de Economia.

11. Mediante estes pareceres, os SPECE elaboraram uma minuta de revisão do contrato de concessão, fixando as condições pelas quais esta ficaria a reger-se, com as quais concordou a Companhia concessionária, conforme termo de compromisso firmado em 5 de Dezembro por Ming Xiao Guang e Ma Iao Lai, no qual declaram aceitar os termos e condições fixadas na minuta a ele anexa, e se obrigaram a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

12. Conforme informação n.º 532/88, de 13 de Dezembro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado em 15 de Dezembro de 1988, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

13. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 21 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Definições*

As abreviaturas, palavras e expressões que a seguir se enumeram terão, neste contrato, o significado que à frente de cada uma delas se indica, a não ser que outro resulte do contexto:

a) Primeiro outorgante: significa a Administração do território de Macau, como entidade concedente da área de terreno que é objecto deste contrato;

b) Segundo outorgante: significa a «Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada» (em chinês, Sam Kin Wa Kin Chok Chi Ip Iao Han Kong Si), com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 91, rés-do-chão;

c) Território: significa o território de Macau, pessoa colectiva de direito público ou o substracto territorial da mesma;

d) Concessionária: tem o mesmo significado de segundo outorgante;

e) Partes: significa os outorgantes deste contrato (primeiro e segundo);

f) Contrato: significa o presente acordo de revisão da concessão, por arrendamento, do terreno e seus anexos e ainda os adicionais e adendas ao mesmo, que venham a ser celebrados pelas partes;

g) Terreno: significa a área de terreno que fica concedida pelo presente contrato e que é definida no n.º 2 da cláusula segunda do contrato;

h) Infra-estruturas: conjunto de obras a executar no terreno, pela concessionária, depois de efectivado o aterro, constituídas por: arruamentos principais e secundários (incluindo os abrigos de passageiros nas paragens dos autocarros); a rede geral de esgotos; a rede geral de abastecimento e distribuição de águas; as redes gerais de distribuição de energia e de iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários; zonas verdes e outras obras previstas no estudo prévio e respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante;

i) Habitação CD: significa edifícios para a habitação construídos no âmbito dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação, ao abrigo de legislação específica em vigor no Território, nomeadamente, do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, do Decreto-Lei n.º 59/85/M, de 29 de Junho, Decreto-Lei n.º 104/85/M, de 30 de Novembro, e Portaria n.º 245/85/M, de 25 de Novembro, Decreto-Lei n.º 103/85/M, de 25 de Novembro, e Portaria n.º 254/85/M, de 30 de Novembro;

j) Habitação comum: significa edifícios para habitação construídos no regime do Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU).

*Cláusula segunda — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um bloco de aterro, em execução, constituído por uma área com cerca de 219 000 m<sup>2</sup> (duzentos e dezanove mil metros quadrados), assinalado na planta DTC/01/404/85-E, de 20 de Dezembro, contrato esse que foi outorgado por escritura pública de 13 de Março de 1986.

2. A área que, por força do presente contrato de revisão, fica concedida ao segundo outorgante, passa a ser de 119 926 m<sup>2</sup> (cento e dezanove mil, novecentos e vinte e seis metros quadrados), constituída pelo somatório dos lotes AB, C, D, E, H, I, J e KL, que vão assinalados na planta DPT/13/592-C/88, cujo aproveitamento deverá ser efectuado de acordo com os respectivos estudo prévio e projectos aprovados pelo primeiro outorgante.

3. Os lotes F e G, destinados a equipamento social e os arruamentos, aqueles e estes assinalados na planta identificada no número anterior, serão entregues ao primeiro outorgante depois de dotados com as infra-estruturas e aproveitamento constantes do respectivo estudo prévio e projectos aprovados pelo primeiro outorgante.

4. A concessão do terreno, identificado no n.º 2 desta

cláusula, passa a reger-se pelo presente contrato, sem prejuízo das obrigações do segundo outorgante, respeitantes ao terreno identificado no número anterior, igualmente estabelecidas neste contrato.

*Cláusula terceira — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento do terreno é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 13 de Março de 1986, data da outorga da escritura pública relativa ao contrato de concessão ora revisto.

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 segundo outorgante obriga-se a executar, por sua conta, de acordo com os respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, as seguintes obras:

- a) O aterro e respectiva muralha de protecção;
- b) As infra-estruturas do terreno, nomeadamente:  
As redes de abastecimento de águas e esgotos;  
Redes de energia e iluminação pública;  
Rede viária e espaços verdes.

2. O segundo outorgante obriga-se a proceder ao aproveitamento do terreno que lhe fica concedido, de acordo com os respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, com as seguintes construções e finalidades:

a) Quarteirão AB:

- i) Um edifício com 5 (cinco) pisos, sendo um em cave, com a área global máxima de construção de cerca de 14 588 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Comércio: 10 678 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 3 910 m<sup>2</sup>.

- ii) Edifícios com o máximo de 18 (dezoito) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 138 439 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação comum: 108 572 m<sup>2</sup>;

Comércio: 8 658 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 20 688 m<sup>2</sup>;

Equipamento social (uma creche ou uma escola pré-primária): 521 m<sup>2</sup>.

b) Quarteirão C:

- i) Edifícios com o máximo de 18 (dezoito) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 138 439 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação comum: 108 572 m<sup>2</sup>;

Comércio: 8 658 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 20 688 m<sup>2</sup>;

Equipamento social (uma creche ou uma escola pré-primária): 521 m<sup>2</sup>.

c) Quarteirão E:

i) Edifícios com o máximo de 14 (catorze) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 105 144 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Indústria: 85 640 m<sup>2</sup>;

Comércio: 9 090 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 7 474 m<sup>2</sup>;

Área tratada: 2 940 m<sup>2</sup>.

d) Quarteirão H:

i) Edifícios com o máximo de 18 (dezoito) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 138 439 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação comum: 108 572 m<sup>2</sup>;

Comércio: 8 658 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 20 688 m<sup>2</sup>;

Equipamento social (uma creche ou uma escola pré-primária): 521 m<sup>2</sup>.

e) Quarteirão I:

i) Edifícios com o máximo de 18 (dezoito) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 138 439 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação comum: 108 572 m<sup>2</sup>;

Comércio: 8 658 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 20 688 m<sup>2</sup>;

Equipamento social (uma creche ou uma escola pré-primária): 521 m<sup>2</sup>.

f) Quarteirão KL:

i) Edifícios com o máximo de 14 (catorze) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 150 248 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Indústria: 121 513 m<sup>2</sup>;

Comércio: 12 870 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 10 523 m<sup>2</sup>;

Área tratada: 5 342 m<sup>2</sup>.

ii) Edifícios com o máximo de 14 (catorze) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 52 467 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Indústria: 40 977 m<sup>2</sup>;

Comércio: 5 410 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 4 064 m<sup>2</sup>;

Área tratada: 2 016 m<sup>2</sup>.

g) Quarteirão D:

i) Edifícios com o máximo de 18 (dezoito) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 109 051 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação CD: 93 803 m<sup>2</sup>;

Comércio: 5 837 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 8 890 m<sup>2</sup>;

Equipamento social (uma creche ou uma escola pré-primária): 521 m<sup>2</sup>.

h) Quarteirão J:

i) Edifícios com o máximo de 18 (dezoito) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 106 374 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação CD: 91 851 m<sup>2</sup>;

Comércio: 5 439 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 8 563 m<sup>2</sup>;

Equipamento social (uma creche ou uma escola pré-primária): 521 m<sup>2</sup>.

i) Quarteirão G:

i) Edifícios com o máximo de 4 (quatro) pisos, com a área global máxima de construção de cerca de 22 257 m<sup>2</sup>, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

4 (quatro) unidades de ensino primário com a área bruta de construção de 2 000 m<sup>2</sup> cada: 8 000 m<sup>2</sup>;

1 (uma) unidade de ensino secundário: 7 816 m<sup>2</sup>;

Área descoberta tratada, destinada a recreio e equipamentos desportivos: 6 441 m<sup>2</sup>.

j) Quarteirão F: será entregue ao primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos depois de executadas, pelo segundo outorgante, todas as infra-estruturas respectivas.

3. As áreas máximas de construção, previstas no número anterior, poderão variar, para mais, dentro de uma margem que não ultrapasse os 2,5% por cada quarteirão e em termos globais relativamente a todo o terreno concedido.

4. O aproveitamento dos quarteirões D e J, destinados a habitação «CD» e referidos, respectivamente, nas alíneas g) e h) do n.º 2 desta cláusula, obedecerá aos termos e condições a estabelecer em contrato separado, a celebrar ao abrigo da legislação que regula os contratos de desenvolvimento para a habitação.

*Cláusula quinta — Renda*

1. Durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante pagará \$ 2,50/m<sup>2</sup> (duas patacas e cinquenta avos por metro quadrado) do terreno concedido, no montante global de \$ 299 815,00 (duzentas e noventa e nove mil, oitocentas e quinze) patacas;

2. À medida que forem sendo concluídos os edifícios a construir, o segundo outorgante passará a pagar, nessa parte, a renda resultante da aplicação das seguintes taxas:

Habitação: \$ 4,00/m<sup>2</sup>/piso (quatro patacas por metro quadrado e por piso);

Indústria: \$ 4,00/m<sup>2</sup>/piso (quatro patacas por metro quadrado e por piso);

Comércio: \$ 6,00/m<sup>2</sup>/piso (seis patacas por metro quadrado e por piso);

Estacionamento: \$ 4,00/m<sup>2</sup>/piso (quatro patacas por metro quadrado e por piso).

3. Às áreas de terreno que ficarem afectas à habitação CD aplicar-se-ão as rendas que vierem a ser estabelecidas nos respectivos contratos de desenvolvimento para a construção de habitação.

4. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

#### Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1. Sem prejuízo do cumprimento, pelo segundo outorgante, dos prazos parciais estipulados no número seguinte, o aproveitamento integral do terreno deverá estar concluído até 25 de Novembro de 1996.

2. Dentro do prazo global, estipulado no número anterior, o segundo outorgante obriga-se a seguir e cumprir o seguinte faseamento:

a) Até 25 de Maio de 1990:

i) Deverão estar concluídas todas as obras respeitantes ao aterro e infra-estruturas da via periférica, que limita o terreno a Norte;

ii) Deverá ser entregue ao primeiro outorgante o quarteirão F, livre de quaisquer ónus ou encargos, com todas as infra-estruturas concluídas e em condições de nele poder ser iniciada a construção do equipamento social, a levar a efeito directamente pelo primeiro outorgante;

b) Até 25 de Novembro de 1990: deverão estar concluídas todas as obras de aterro e restantes infra-estruturas periféricas do terreno;

c) Até 25 de Novembro de 1991: deverão estar concluídos os edifícios habitacionais a construir no quarteirão AB, previsto no *item ii*) da alínea a) do n.º 2 da cláusula quarta deste contrato, e respectivas infra-estruturas;

d) Até 25 de Abril de 1992: deverão estar concluídos os edifícios de habitação «CD» e respectivas infra-estruturas a construir no quarteirão D;

e) Até 25 de Maio de 1993:

i) Deverão estar concluídos e entregues ao primeiro outorgante, livres de quaisquer ónus ou encargos, o terreno e edifícios, com todas as respectivas infra-estruturas, do quarteirão G;

ii) Deverão estar concluídos os edifícios, destinados à indústria, e respectivas infra-estruturas, a construir no quarteirão E;

iii) Deverão estar concluídos os edifícios habitacionais, e respectivas infra-estruturas, do quarteirão I;

f) Até 25 de Novembro de 1994:

i) Deverá estar concluído o edifício comercial a construir no quarteirão AB, referido no *item i*) da alínea a) do n.º 2 da cláusula quarta deste contrato, e respectivas infra-estruturas;

ii) Deverão estar concluídos os edifícios habitacionais, a construir no quarteirão C, e respectivas infra-estruturas;

iii) Deverão estar concluídos os edifícios de habitação «CD», e respectivas infra-estruturas, a construir no quarteirão J;

g) Até 25 de Novembro de 1995: deverão estar concluídos os edifícios destinados à indústria, a construir no quarteirão KL, referidos no *item i*) da alínea f) do n.º 2 da cláusula quarta deste contrato;

h) Até 25 de Novembro de 1996:

i) Deverão estar concluídos os edifícios habitacionais, e respectivas infra-estruturas, a construir no quarteirão H;

ii) Deverão estar concluídos os edifícios destinados à indústria, a construir no quarteirão KL, referidos no *item ii*) da alínea f) do n.º 2 da cláusula quarta deste contrato.

3. O aterro e as infra-estruturas de todo o terreno serão executados, de acordo com os projectos de aterro e das infra-estruturas já fornecidos pelo primeiro outorgante, sendo da responsabilidade do segundo outorgante a execução das modificações a introduzir, as quais deverão ser previamente aprovadas pelo primeiro outorgante.

4. Todos os equipamentos sociais, previstos no n.º 2 da cláusula quarta, serão executados pelo segundo outorgante, de acordo com os projectos a elaborar por este, com base em programa a fornecer pelo primeiro outorgante.

5. Os projectos referidos no número anterior, a aprovar pelo primeiro outorgante, deverão compreender nomeadamente: projecto de arquitectura, projecto de estabilidade, projecto de electricidade, projecto de águas e esgotos, projecto de termo — ventilação e respectivos mapas de acabamentos.

6. O segundo outorgante deverá elaborar e apresentar para aprovação do primeiro outorgante, um programa de execução de trabalhos detalhado que, tendo em conta o prazo global e o faseamento, estipulados nos n.ºs 1 e 2 desta cláusula, inclua os prazos para a apresentação dos respectivos projectos para aprovação do primeiro outorgante.

7. Para efeitos da elaboração do programa de execução de trabalhos, referido no número anterior, entender-se-á que para a apreciação de cada um dos projectos submetidos à aprovação do primeiro outorgante os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

8. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

9. Para efeitos do cumprimento de prazos relativamente à apresentação dos projectos pelo segundo outorgante, estes só se considerarão efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

#### *Cláusula sétima — Encargos especiais*

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente e na totalidade pelo segundo outorgante:

a) Proceder à desocupação dos terrenos confinantes com a área de aterro, relativamente aos quais tal se torne necessário para a execução do aterro e das infra-estruturas;

b) Executar, nos termos deste contrato e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, o aterro de toda a área em causa;

c) Executar, nos termos deste contrato e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, todas as infra-estruturas da área referida na alínea anterior, após a conclusão do aterro;

d) Garantir, durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa execução e qualidade de materiais aplicados no aterro e nas infra-estruturas do terreno, correndo por conta do segundo outorgante todos os encargos com as correcções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia;

e) Executar à sua própria custa os projectos e obras correspondentes, respeitantes a quaisquer alterações relativas ao aterro e infra-estruturas que, porventura, o segundo outorgante reconheça necessário efectuar depois de aprovados os projectos pelo primeiro outorgante;

f) Entregar ao primeiro outorgante, logo que concluídos e considerados aceites por este, todos os arruamentos, zonas verdes e áreas de construção destinadas a equipamentos colectivos, com as respectivas infra-estruturas;

g) Reparar, durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno, todos os estragos e quaisquer danos provocados pelo segundo outorgante, nomeadamente pelo transporte de materiais nos arruamentos, zonas verdes e nas demais áreas que, nos termos deste contrato, deverão ser entregues ao primeiro outorgante;

h) Executar, nos termos deste contrato, e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, todas as áreas de construção afectas aos equipamentos sociais, referidas no n.º 2 da cláusula quarta do presente contrato;

i) Garantir, durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nas construções referidas na alínea anterior, correndo por conta do segundo outorgante todos os encargos com as

correcções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia;

j) Entregar ao primeiro outorgante, logo que concluídas com todos os acabamentos, todas as áreas de construção destinadas a equipamentos sociais, competindo ao primeiro outorgante decidir sobre o seu destino, de acordo com interesses de natureza social e colectiva;

k) Promover e praticar, por sua conta, todos os actos jurídicos preparatórios e necessários à transmissão e registo predial da titularidade, a favor do primeiro outorgante, de todas as áreas de construção destinadas a equipamentos sociais, devendo as mesmas ser entregues livres de quaisquer ónus ou encargos.

#### *Cláusula oitava — Materiais para aterro*

Todos e quaisquer materiais para aterro que o segundo outorgante necessite para aplicar no terreno serão, em princípio, obtidos fora do Território, carecendo de autorização do primeiro outorgante outras proveniências.

#### *Cláusula nona — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no programa de execução de trabalhos relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras do aterro e das infra-estruturas, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$ 2 000,00 (duas mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito à multa correspondente ao dobro daquela importância.

2. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no programa de execução de trabalhos relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras dos edifícios urbanos, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso, até 120 (cento e vinte) dias; após este período, o valor da multa passará a ser de \$ 2 000,00 (duas mil) patacas, por cada dia de atraso.

3. Quando o atraso no cumprimento dos prazos, referidos no número anterior, atinja 300 (trezentos) dias, o contrato caducará na parte relativa ao empreendimento em atraso, revertendo para o primeiro outorgante, com direito de indemnização ao segundo outorgante, as áreas concedidas e/ou obras já realizadas, com perda das cauções correspondentes ao empreendimento em atraso.

4. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida nos números anteriores em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

5. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

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

7. Na vigência deste contrato, é reconhecida ao segundo outorgante a faculdade de requerer ao primeiro outorgante a modificação das condições deste contrato ou a sua substituição por outras. A aceitação das novas condições será discricionária-

mente apreciada pelo primeiro outorgante, não interrompendo a respectiva apreciação o decurso dos prazos de aproveitamento.

#### *Cláusula décima — Prémio*

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante a título de prémio do contrato:

a) \$ 137 568 945,00 (cento e trinta e sete milhões, quinhentas e sessenta e oito mil, novecentas e quarenta e cinco) patacas, das quais já foram pagas \$ 3 000 000,00 (três milhões) de patacas. O remanescente, no valor de \$ 134 568 945,00 (cento e trinta e quatro milhões, quinhentas e sessenta e oito mil, novecentas e quarenta e cinco) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 14 (catorze) prestações semestrais iguais, de capital e juros, no montante de \$ 12 273 694,00 (doze milhões, duzentas e setenta e três mil, seiscentas e noventa e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira em 2 de Janeiro de 1989;

b) 512 (quinhentos e doze) fogos de habitação «CD», com a seguinte discriminação por tipologias: 128 (cento e vinte e oito) fogos do tipo T1, 352 (trezentos e cinquenta e dois) fogos do tipo T2 e 32 (trinta e dois) fogos do tipo T3.

2. Do total de fogos referidos na alínea b) do número anterior, 256 (duzentos e cinquenta e seis) localizar-se-ão no quarteirão D (1 (um) edifício do tipo A e 1 (um) edifício do tipo B) e 256 (duzentos e cinquenta e seis) no quarteirão J, (2 (dois) edifícios do tipo A), devendo ser entregues ao primeiro outorgante, livres de quaisquer ónus ou encargos, até 25 de Abril de 1992 e 25 de Novembro de 1994, respectivamente.

3. O contrato de desenvolvimento para a construção de habitação, referido no n.º 4 da cláusula quarta do presente contrato, não implicará, na altura da sua celebração, o pagamento de qualquer prémio adicional por parte do segundo outorgante, desde que não se verifiquem alterações às condições de aproveitamento e finalidade do terreno, definidas na cláusula quarta do presente contrato.

#### *Cláusula décima primeira — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 299 815,00 (duzentas e noventa e nove mil, oitocentas e quinze) 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.

#### *Cláusula décima segunda — Garantia da execução do contrato (caução)*

1. O segundo outorgante prestará ainda, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, uma caução no montante de \$ 10 000 000,00 (dez milhões) de patacas, por depósito, garantia bancária ou seguro caução aceite pelo primeiro outorgante, que se destina a garantir o exacto cumprimento das obrigações por ele assumidas neste contrato e o pagamento das multas e outras penalidades que, eventualmente, lhe forem aplicadas.

2. O montante da caução prevista nesta cláusula será reconstituído no prazo de 20 (vinte) dias, após notificação do primeiro outorgante, sempre que dela haja sido levantada qualquer quantia nos termos deste contrato.

3. O montante da caução prestada nos termos desta cláusula será progressivamente reduzido, à medida que se verifiquem os seguintes eventos:

a) Com a conclusão de todas as obras do aterro e das infra-estruturas periféricas do terreno e com a entrega ao primeiro outorgante do quarteirão F, a redução será de 40%;

b) Com a conclusão do aproveitamento do quarteirão D e do aproveitamento da parte do quarteirão AB, prevista no *item ii)* da alínea a) do n.º 2 da cláusula quarta, e respectivas infra-estruturas, a redução será de 10%;

c) Com a conclusão do aproveitamento dos quarteirões G, E e I e respectivas infra-estruturas, a redução será de 10%;

d) Com a conclusão do aproveitamento dos quarteirões C e AB e respectivas infra-estruturas, a redução será de 10%;

e) Com a conclusão do aproveitamento do quarteirão J e respectivas infra-estruturas, a redução será de 10%;

f) Com a conclusão do aproveitamento da parte do quarteirão KL, prevista no *item i)* da alínea f) do n.º 2 da cláusula quarta, e respectivas infra-estruturas a redução será de 10%;

g) Com a conclusão do aproveitamento dos quarteirões H e KL e respectivas infra-estruturas, a redução será de 10%.

4. Para efeitos da redução da caução, prevista no n.º 3 desta cláusula, a prova do aproveitamento das áreas respectivas será efectuada mediante a apresentação da correspondente documentação a emitir pela DSOPT.

5. No caso de caducidade ou rescisão do presente contrato por motivo imputável ao segundo outorgante, a caução reverterá a favor do primeiro outorgante, integral ou parcialmente, consoante a caducidade ou rescisão abranjam a totalidade ou uma parte do terreno.

#### *Cláusula décima terceira — Transmissão*

1. Poderá ser autorizada pelo primeiro outorgante, sem alteração das condições contratuais, a transmissão parcial do direito de arrendamento inerente a áreas do terreno, desde que já se encontre executado o aterro e que o requerimento respectivo corresponda a um primeiro pedido de transmissão da área em causa.

2. Nos casos de transmissão efectuada ao abrigo do estipulado no número anterior, o transmissário será responsável pelo integral cumprimento das cláusulas do presente contrato, relativamente à área de terreno transmitida, nomeadamente, quanto ao cumprimento da execução das infra-estruturas que integram a área a transmitir, assim como quanto ao cumprimento de prazos de aproveitamento e sanções por incumprimento.

3. Relativamente a áreas do terreno, já aproveitadas, fica desde já, autorizada a transmissão de situações decorrentes da concessão, considerando-se a concessão, nessa parte, definitiva.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno, nos termos do

disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

*Cláusula décima quarta — Fiscalização*

1. Durante todo o período da execução das obras do aproveitamento integral do terreno concedido, o segundo 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. No âmbito do seu poder fiscalizador, o primeiro outorgante poderá, quer durante a execução do aterro e das infra-estruturas, quer após a execução das mesmas, rejeitar os materiais aí empregues e mandar refazer os trabalhos que não estejam de acordo com as especificações dos projectos aprovados, constituindo encargos da exclusiva responsabilidade do segundo outorgante os trabalhos suplementares, que não constituirão, por outro lado, motivo justificado de prorrogação de prazos.

*Cláusula décima quinta — Caducidade*

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findos os prazos da multa agravada, previstos na cláusula nona;

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 120 (cento e vinte) 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, que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão, total ou parcial, do terreno, à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2 desta cláusula.

*Cláusula décima sexta — Rescisão*

1. O presente contrato poderá 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, enquanto não estiver concluído o aproveitamento do terreno, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima, oitava e décima.

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

3. A rescisão do contrato determinará:

a) A perda da caução prestada, nos termos da cláusula décima segunda a favor do primeiro outorgante;

b) A reversão à posse do primeiro outorgante, consoante aquela seja, total ou parcial, do terreno, ou de parte deste, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

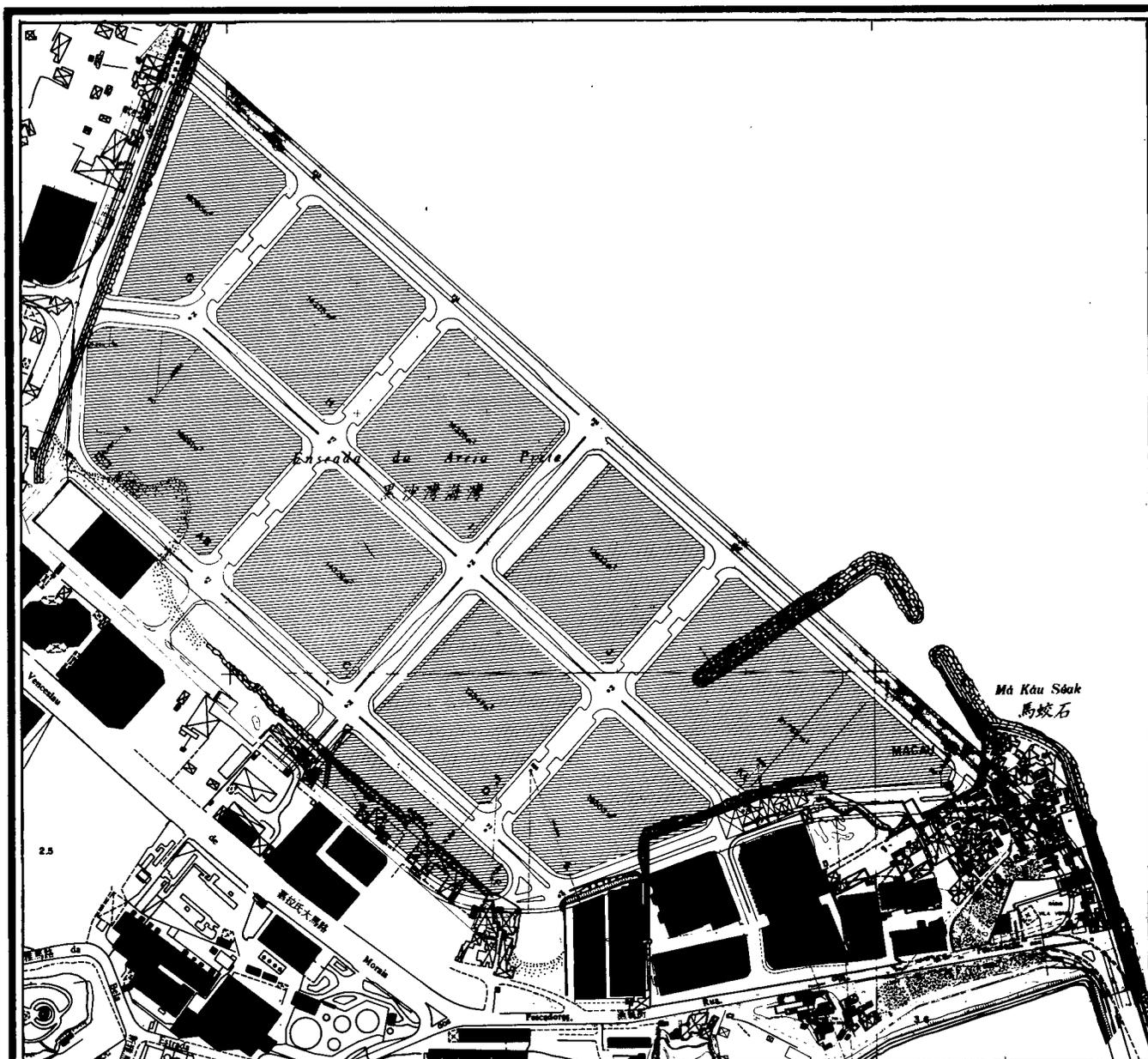
*Cláusula décima sétima — Foro competente*

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

*Cláusula décima oitava — Legislação aplicável*

O presente contrato, que substitui e revoga as condições estipuladas na escritura pública de 13 de Março de 1986, rege-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



P.I.U. DA AREIA PRETA

AREA TOTAL DOS QUARTEIROS = 136 980 m<sup>2</sup>  
 AREA TOTAL DOS ARRUAMENTOS = 96 320 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL = 233 300 m<sup>2</sup>

QUARTEIROS	AREAS
AB	18 691 m <sup>2</sup>
C	14 328 m <sup>2</sup>
D	13 347 m <sup>2</sup>
E	10 503 m <sup>2</sup>
F	6 659 m <sup>2</sup>
G	10 395 m <sup>2</sup>
H	14 328 m <sup>2</sup>
I	14 328 m <sup>2</sup>
J	12 633 m <sup>2</sup>
KL	21 768 m <sup>2</sup>

 Area total dos quarteiros = 136 980 m<sup>2</sup>

 Area total dos arruamentos = 96 320 m<sup>2</sup>

Area total = 233 300 m<sup>2</sup>

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:5000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)