Licenciado Rodrigo Manuel Ferreira Brum, chefe do Gabinete;

Isabel Narana Xete, secretária do Gabinete;

Maria de Fátima Salomé Pereira Tito Fontes, técnica agregada do Gabinete do Governador.

Gabinete do Secretário-Adjunto para a Economia e Finanças, em Macau, aos 19 de Julho de 1993. — O Secretário-Adjunto, *Vítor Rodrigues Pessoa.*

Gabinete do Secretário-Adjunto para a Economia e Finanças, em Macau, aos 28 de Julho de 1993. — O Chefe do Gabinete, *Rodrigo Brum.*

GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho n.º 102/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Lei Sek Chan, aliás Lei Seng Chon, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 275 m², sito no gaveto formado pela Rua Nova à Guia e Estrada do Visconde de S. Januário, destinado à construção de um edifício para uso próprio, com áreas comercial e de escritórios, para ser afecto às instalações do jornal «Ou Mun» (Processo n.º 1 130.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 117/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador de Macau, Lei Sek Chan, aliás Lei Seng Chon, casado, residente em Macau, na Rua de Pedro Nolasco da Silva, n.º 37, proprietário e director do jornal «Ou Mun» ou «Diário de Macau», inscrito em contribuição industrial com o número de registo de estabelecimento 58 196, solicita, em nome de uma sociedade a constituir, que passará a ser proprietária do referido jornal e da qual Lei Sek Chan será sócio, a concessão, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, de um terreno destinado à construção de um edifício comercial e residencial, com 21 pisos, totalmente afecto ao funcionamento do jornal «Ou Mun» e às actividades com ele conexas ou por ele promovidas.

2. Após vicissitudes várias relativas à área e localização do terreno pretendido, foi autorizada a abertura do processo de concessão de um terreno, com a área aproximada de 279 m², situado no gaveto da Rua Nova à Guia com a Estrada de Visconde de S. Januário.

Apesar desta parcela de terreno constituir desde 1973 reserva a favor do Território, a mesma foi levantada pelo Decreto-Lei n.º 57/92/M, de 24 de Agosto, constituindo, assim, terreno vago do Território, omisso na Conservatória do Registo Predial de Macau.

3. Assim, em Abril de 1992, o interessado formalizou o pedido de concessão, juntando, para o efeito, o respectivo estudo prévio, que mereceu parecer favorável da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

4. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou as contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato, com a qual o requerente concordou, conforme carta datada de 4 de Dezembro de 1992.

5. O terreno a conceder tem a área de 275 m² e encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 293/89, emitida em 15 de Junho de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), sendo a área assinalada com a letra «B» considerada zona «non aedificandi».

O terreno será aproveitado com a construção de um edifício com 6 pisos, para uso próprio do requerente, com áreas para escritórios e comércio, totalmente afecto ao funcionamento do jornal «Ou Mun» e actividades com ele conexas e por ele promovidas.

6. A especial afectação do edifício a construir no terreno e o papel social que o referido jornal vem exercendo no Território permitem que a concessão seja feita com dispensa de hasta pública ao abrigo do disposto no artigo 57.º, n.º 1, alínea *b*), da Lei de Terras.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, em sessão de 18 de Fevereiro de 1993, emitiu parecer favorável.

8. Após ter o processo obtido parecer favorável do Conselho Consultivo, por requerimento datado de 10 de Maio de 1993, Lei Sek Chan, aliás Lei Seng Chon, vem, por si e na qualidade de representante da sociedade por quotas de responsabilidade limitada, «Diário de Macau — Empresa Jornalística e Editorial, Limitada», requerer, nos termos do artigo 150.º da Lei de Terras, que seja autorizada a substituição de parte no presente processo, a favor desta sociedade, da qual é sócio-gerente.

A referida sociedade, com sede na Rua de Pedro Nolasco da Silva, n.º 37, em Macau, foi constituída por escritura pública de 8 de Abril de 1993, exarada a fls. 35 e seguintes do livro n.º 13 do notário privado João de Freitas e Costa e está depositada no 1.º Cartório Notarial.

9. Não havendo indícios de fins especulativos e face às razões expostas, foi, por meu despacho de 31 de Maio de 1993, autorizada a referida substituição parte.

10. 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 à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 6 de Julho de 1993, subscrita por Lei Sek Chan, aliás Lei Seng Chon, membro do conselho de gerência, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelos documentos juntos ao processo e conforme reconhecimento exarado na mesma declaração, pelo notário privado Jorge Neto Valente.

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 no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe de acordo com as cláusulas seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno omisso na Conservatória do Registo Predial de Macau, sito no gaveto da Rua Nova à Guia com a Estrada de Visconde de S. Januário, com a área de 275 (duzentos e setenta e cinco) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta anexa, com o n.º 293/89, emitida em 15 de Junho de 1992, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 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

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, para uso próprio do segundo outorgante, compreendendo 6 pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às instalações do jornal «Ou Mun» e actividades com ele conexas ou por ele promovidas, com as seguintes finalidades de utilização:

Comércio: r/c, com «kok-chai», com 245 m²;

Escritórios: do 1.º andar ao 5.º andar, com 1 246 m².

3. A área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta n.º 293/89, é por imposição urbanística, zona «non aedificandi».

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga $ 15,00 (quinze) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 4 185,00 (quatro mil, cento e oitenta e cinco) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de $ 11 183,00 (onze mil, cento e oitenta e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

245 m² x $ 7,50/m² ..... $ 1 838,00

ii) Área bruta para escritórios:

1 246 m² x $ 7,50/m² ..... $ 9 345,00

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

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 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, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início das obras, 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 fundações, 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 das obras.

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 da 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, o segundo 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 de Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito 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 o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

A desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;

A execução de infra-estruturas e obra de passeio na parcela assinalada com a letra «C», na mesma planta.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido 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, o segundo outorgante fica sujeito 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 4.ª e seguintes infracções, 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, o segundo outorgante fica sujeito a multa até $ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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 desta cláusula o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 2 361 557,00 (dois milhões, trezentas e sessenta e uma mil, quinhentas e cinquenta e sete) patacas, que é pago da seguinte forma:

a) $ 900 000,00 (novecentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de $ 1 461 557,00 (um milhão, quatrocentas e sessenta e uma mil, quinhentas e cinquenta e sete) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no valor de $ 769 364,00 (setecentas e sessenta e nove mil, trezentas e sessenta e quatro) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, após a data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de $ 4 185,00 (quatro mil, cento e oitenta e cinco) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

Cláusula décima primeira — Transmissão

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

2. A transmissão de situações emergentes deste contrato fica ainda sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante durante o período de 10 (dez) anos, contados a partir da data da emissão pela DSSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento 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.

Cláusula décima terceira — 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.

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 do segundo outorgante.

Cláusula décima quarta — 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 primeira;

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

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

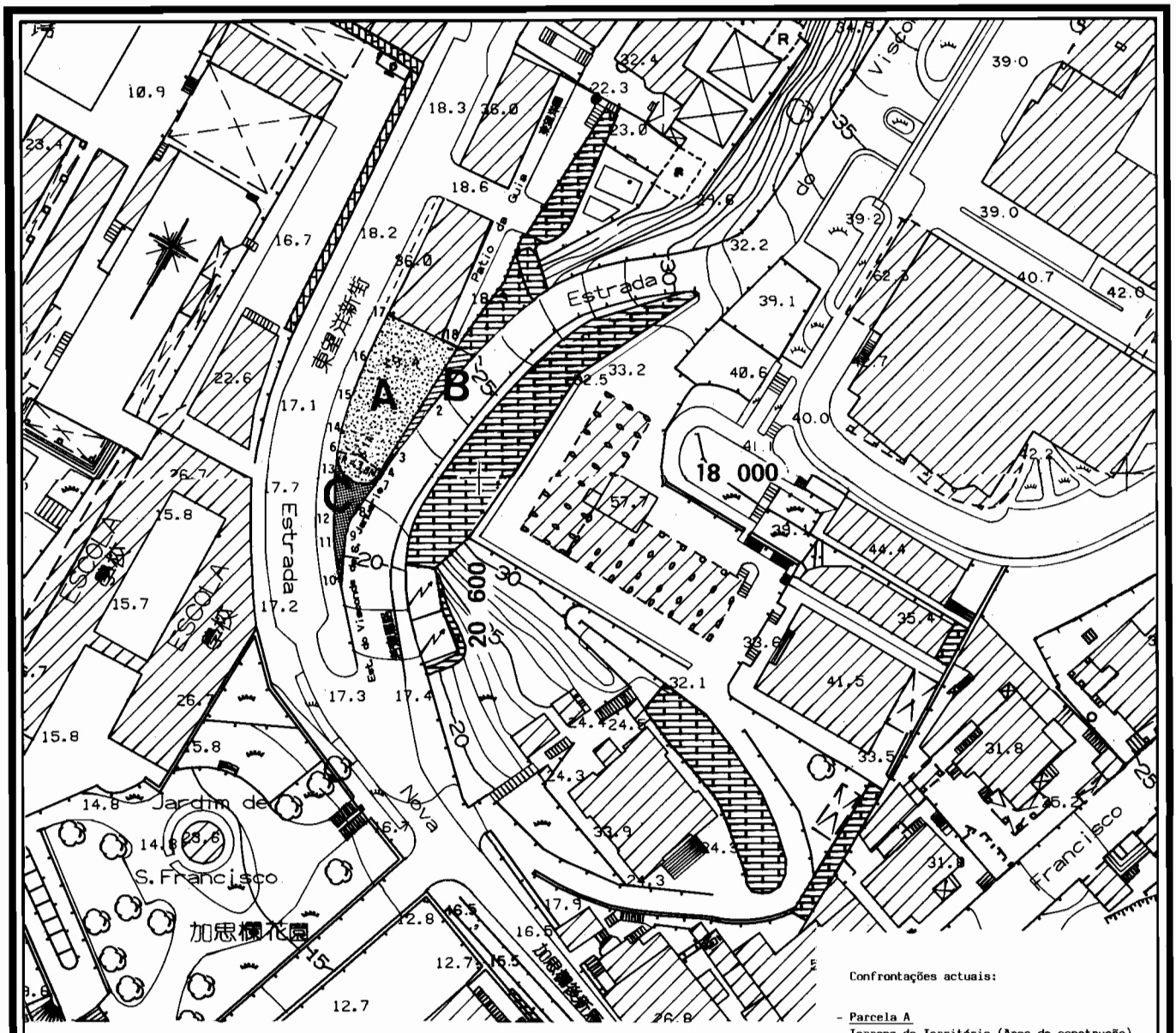
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — 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 16 de Julho de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Gaveto da Rua Nova à Guia com a Estrada Visconde de S.Januário.

	M(m)	P(m)
1	20 599,5	18 019,2
2	20 592,7	18 011,6
3	20 587,6	18 005,3
4	20 584,9	18 001,6
C1A	20 581,7	18 003,5
6	20 578,1	18 004,4
7	20 583,1	17 999,0
8	20 580,6	17 994,5
9	20 579,1	17 990,7
10	20 578,7	17 982,1
11	20 577,7	17 987,0
12	20 577,3	17 993,3
13	20 577,6	18 001,1
14	20 578,4	18 006,6
15	20 579,8	18 012,0
16	20 582,8	18 019,0
17	20 586,1	18 025,6
18	20 596,8	18 020,5

Área "A" = 248 m2

Área "B" = 27 m2

Área "C" = 48 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A

Terreno do Território (Area de construção)

NE - Prédio Nºs7, 9 e 11 do Pátio da Guia (Nº20345, B-44) e o mesmo Pátio;
SE - Parcela B;
SW - Parcela C;
NW - Rua Nova à Guia.

- Parcela B

Terreno do Território (Area "non aedificandi);

NE - Muro de suporte junto à Estrada Visconde de S. Januário;
SE - Estrada Visconde de S. Januário;
NW - Parcela A.

- Parcela C

Terreno do Território (Area destinada a encargos especiais).

NE - Parcela A;
SE - Estrada Visconde de S. Januário;
W - Rua Nova à Guia.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 102/SATOP/93 Parecer da CT nº.22/93 de 18/02/93 293/89 de 15/06/92