4.º SUPLEMENTO

SUMÁRIO

GOVERNO DE MACAU

Gabinete do Governador:

Despacho n.º 150/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento, de um terreno, sito no Largo do Aquino.

Despacho n.º 151/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 13, lote B.

Despacho n.º 152/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na zona de aterros do Pac On, lote «P2».

Despacho n.º 153/GM/89, respeitante à revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno, sito na Rua de Francisco Xavier Pereira.

Despacho n.º 154/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no Bairro Fai Chi Kei.

Despacho n.º 155/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no lote 13-C da Baixa da Taipa.

Despacho n.º 156/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito junto à Estrada do Coronel Mesquita, na ilha da Taipa.

Despacho n.º 157/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Avenida do Conselheiro Borja, bairro da Ilha Verde.

Despacho n.º 158/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Rua dos Pescadores.

Despacho n.º 159/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote «SB», em Coloane.

Despacho n.º 160/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Estrada de Lou Lim Yeok, lotes «D1» e «D5», na ilha da Taipa.

Despacho n.º 161/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no Bairro do Hipódromo, lote «HD».

Despacho n.º 162/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote «SQ1», na ilha de Coloane.

Despacho n.º 163/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote «SL».

Despacho n.º 164/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde.

Despacho n.º 165/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no Hipódromo Norte, lote «HP».

Despacho n.º 166/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento, de um terreno, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 38, lote «A».

Despacho n.º 167/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito em Seac Pai Van, lote «SQ2».

Despacho n.º 168/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito em Seac Pai Van, lote «SA».

Despacho n.º 169/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote «SD».

Despacho n.º 170/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito em Seac Pai Van, lote «SE».

Despacho n.º 171/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Estrada do Almirante Marques Esparteiro, na ilha da Taipa.

Despacho n.º 172/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no Hipódromo Norte, lote «HQ».

Despacho n.º 173/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito em Seac Pai Van, lote «SG1».

Despacho n.º 174/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Avenida de Amizade.

Despacho n.º 175/GM/89, respeitante à renovação do prazo de arrendamento de um terreno, sito no cruzamento da Avenida de Amizade com a Rua dos Pescadores.

Despacho n.º 176/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no cruzamento das Estradas da Areia Preta e Marginal do Hipódromo.

Despacho n.º 177/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno a resgatar ao mar, sito na zona fronteira à subestação da CEM, na ilha da Taipa.

Despacho n.º 178/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no Pac On, lote «M».

Despacho n.º 181/GM/89, respeitante à revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno, sito na Rua do Visconde de Paço de Arcos, n.º 3.

Despacho n.º 182/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento, de um terreno, sito no lote «HU» do Bairro do Hipódromo.

Despacho n.º 183/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Avenida do Almirante Lacerda e Rua de João de Araújo.

Despacho n.º 184/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no quarteirão «18b» da Baixa da Taipa.

Despacho n.º 185/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no aterro do Pac On, lote «Q2».

Despacho n.º 186/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Rua dos Pescadores, junto ao reservatório.

Despacho n.º 187/GM/89, respeitante à devolução ao Território de duas parcelas de terreno concedidas gratuitamente ao Leal Senado e concessão à SAAM, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde.

Despacho n.º 188/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento, de um terreno, sito na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 90.

Despacho n.º 189/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na ZAPE, lote «F», quarteirão 13.

Despacho n.º 190/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no gaveto das Estradas da Barragem de Ká-Hó e Nossa Senhora de Ká-Hó.

Despacho n.º 191/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Estrada de Lou Lim Yeok, lote «B», na ilha da Taipa.

Despacho n.º 192/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento, de um terreno, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 33.

Despacho n.º 193/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito junto à Praia de Hác-Sá.

Despacho n.º 194/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento, de um terreno, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 32.

Despacho n.º 195/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Estrada de Lou Lim Yeok, lote «C», na ilha da Taipa.

Despacho n.º 196/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na ilha de Coloane, entre as Praias de Cheoc Van e Hác-Sá.

Despacho n.º 197/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na zona de aterros do Pac On, lote «P1».

Despacho n.º 198/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no tardoz da Rua dos Pescadores.

Despacho n.º 199/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Colina da Barra, junto à Estrada da Penha, designado por lote «B».

Despacho n.º 200/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Colina da Barra, designado por lote «C».

Despacho n.º 201/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Colina da Barra, designado por lote «A».

Despacho n.º 202/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Rotunda de Seac Pai Van, em Coloane.

Despacho n.º 203/GM/89, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno a conquistar ao mar, sito na Baía da Praia Grande.

GOVERNO DE MACAU

GABINETE DO GOVERNADOR

Despacho n.º 150/GM/89

Respeitante ao pedido feito por Iun Meng, de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 155m2, sito no Largo do Aquino, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio. (Proc. nº 768.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 138/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Iun Meng, residente em Macau, na Rua Pedro Nolasco da Silva, nº31, r/c, requereu a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 155m2, sito no Largo do Aquino, para o aproveitar com a construção de um edifício destinado a fins habitacionais e comerciais.

2. Nos termos e para os efeitos do disposto no artº118º nº1 da Lei 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no nº3 do Despacho nº 10/GM/88, de 18 de Janeiro, o pedido foi publicado no Boletim Oficial nº41, por meio do aviso nº10/89/SPECE, a fim de que potenciais interessados na concessão do referido terreno, pudessem apresentar as suas propostas, de acordo com as condições constantes do respectivo caderno, presente na DSPECE.

3. Expirado o prazo fixado no referido aviso procedeu-se à abertura e análise das propostas apresentadas pelos vários interessados, concluindo-se que a proposta que oferecia melhores contrapartidas para o Território fora a proposta apresentada por Alberto Tang Wai Tong.

4. Nos termos da parte final do nº3 do referido despacho, foi facultado ao requerente inicial o uso do direito de preferência, tendo este requerente, em 14 de Novembro de 1989, declarado pretender exercer o direito de preferência que lhe assistia, pagando a quantia oferecida na melhor proposta.

5. O estudo prévio do empreendimento obteve parecer favorável da DSOPT, no seguimento do qual a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão e com as quais Iun Meng concordou, conforme termo de compromisso por ele firmado em 27-11-89, no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se comprometeu, ainda, a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº 357/89, de 29-11, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Processo 676/89", tem a área de 155m2 e é terreno vago do domínio privado do Território.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c) e 49 e seguintes da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguines condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede a Iun Meng, ora designado por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e precedido de consulta pública, um terreno não descrito, sito no Largo do Aquino, com a área de 155 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 676/89 emitida em 02/10/89 pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

---

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos.

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

   Comercial: cave e r/c

   Habitacional: 1º a 5º andar

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/S1/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO, pagará $10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $1 550,00 (mil quinhentas e cinquenta) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de $3 480,00 (três mil quatrocentas e oitenta) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para habitação:
         785 m2 x $3,00/m2 $2 355,00

      ii) Área bruta para comércio:
         250 m2 x $4,50/m2 $1 125,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 25 000,00;

   - Na 2ª infracção: $ 26 000,00 a $ 50 000,00;

   - Na 3ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 que poderá ir até $500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir 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 número 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1 792 041,00 (um milhão setecentas e noventa e duas mil e quarenta e uma) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $896 021,00 (oitocentas e noventa e seis mil e vinte e uma) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $896 020,00 (oitocentas e noventa e seis mil e vinte) patacas será pago 360 dias após o pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $1 550,00 (mil quinhentas e cinquenta) 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 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

   e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

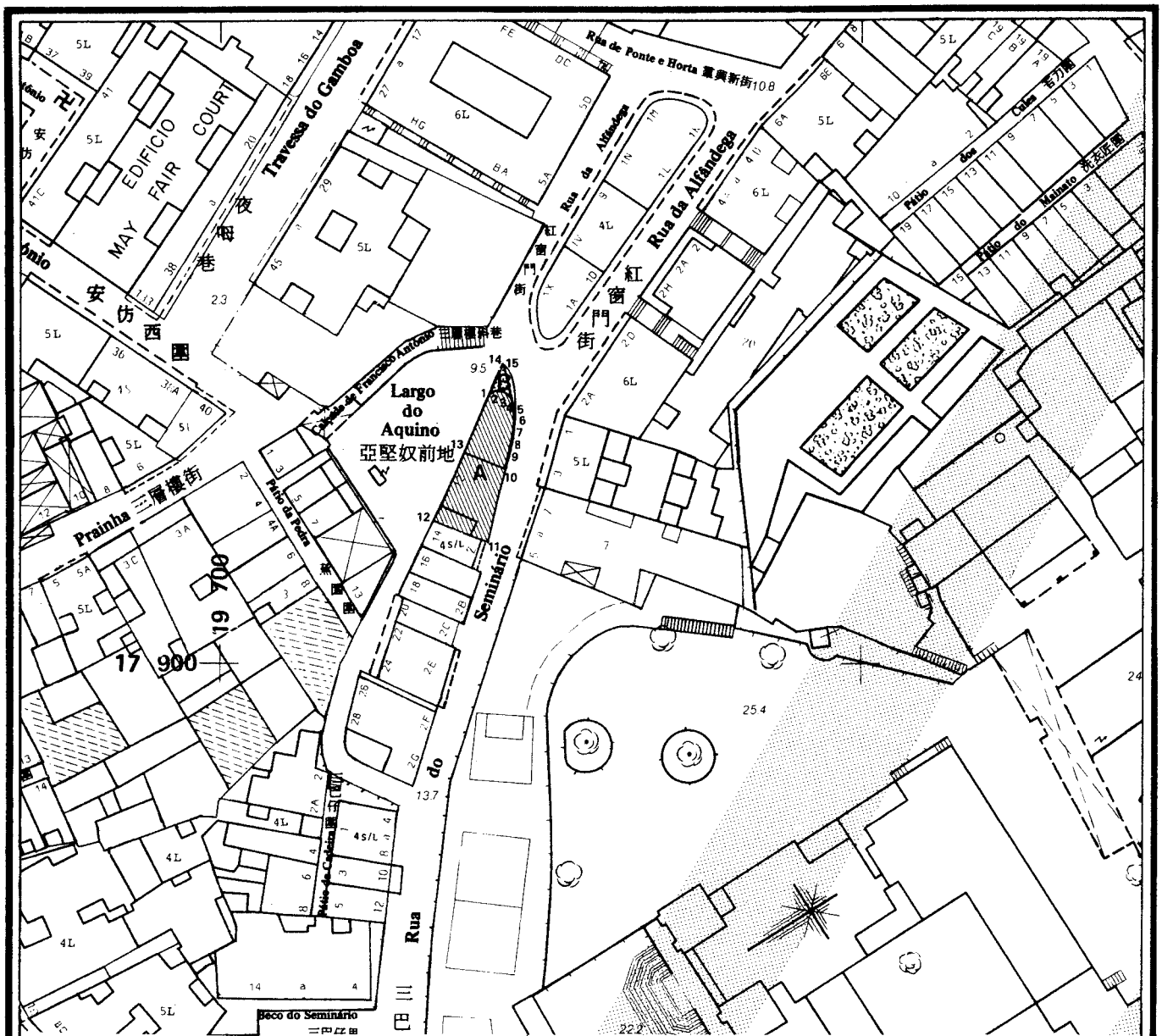
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



LARGO DO AQUINO, Nº12

	M(m)	P(m)
1	19 741.8	17 941.4
2	19 742.6	17 942.3
3	19 743.8	17 942.6
4	19 745.0	17 942.1
5	19 745.6	17 941.0
6	19 745.7	17 940.2
7	19 745.9	17 938.1
8	19 745.6	17 935.4
9	19 745.3	17 934.0
10	19 744.4	17 929.9
11	19 741.7	17 919.0
12	19 733.2	17 922.6
13	19 737.8	17 932.8
14	19 744.2	17 946.7
15	19 744.5	17 946.6

ÁREA "A" = 155 m2

ÁREA "B" = 8 m2

- Confrontações actuais:
- Parcela A

NE - Parcela B e Rua da Alfândega;
SE - Rua do Seminário;
SW - Nº14 do Largo do Aquino c/portas Nºs2 e 2A da Rua do Seminário (Nº4196, B-20);
NW - Largo do Aquino.

- Parcela B

NE - Rua da Alfândega;
SE e SW - Parcela A;
NW - Largo do Aquino.

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 n.º 150/GM/89 **Parecer da CT no. 247/89 de 11.12.89** **676/89 de 02/10/89**

Despacho n.º 151/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela sociedade "EFACEC MACAU, Lda.", de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 884m2, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 13, Lote B, destinado à construção de uma fábrica de aparelhos eléctricos e electro-mecânicos. (Proc. nº6120.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 140/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por carta datada de 21.10.89, dirigida à DSPECE, a EFACEC, Empresa Fabril de Máquinas Eléctricas, SARL, com sede na Rua de Santa Clara, nºs 1 e 3, Edifício "Chon Kin", 2º, compartimentos 203 a 206, em Macau, solicitou informações com vista à concessão de um terreno com a área estimada em 1.000m2, onde pretenderia construir uma unidade fabril.

2. Na sequência das informações prestados pela DSPECE, a EFACEC Macau, Lda." solicitou junto daquela Direcção de Serviços, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 3 000m2 sito na Ilha da Taipa, no Quarteirão 13, Lote B, destinado à construção de uma fábrica de aparelhos eléctricos e electro-mecânicos, apresentando, para o efeito, o plano de aproveitamento, estudo prévio e planta cadastral.

3. O projecto foi apreciado pela DSE que sobre ele emitiu parecer favorável. Também a DSOPT emitiu parecer favorável condicionado, contudo, à rectificação do estudo prévio.

4. Em face destes pareceres a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno, condições estas que foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado, em 29-11-89, e no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigou, ainda, a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº395/89, de 29-11, da DSPECE, 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, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno tem a área de 2.884m2 encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Proc.22/89" de 26/06/89, correspondente ao Quarteirão 13, Lote B e é terreno vago do domínio privado do Território.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nº29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE concede à sociedade EFACEC MACAU, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 13, Lote B com a área de 2884 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 22/89, emitida em 26/06/89 pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, de 3 pisos, afectados à indústria de fabrico de aparelhos eléctricos e electro-mecânicos, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

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

Escritórios: parte do 2º e 3º piso (242m2)

Industrial: parte do r/c (1978m2)

Estacionamento descoberto: parte do r/c (886m2)

Equip. Social: parte do 2º e 3º piso (242m2).

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 2,50 (duas patacas e cinquenta avos) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 7 210,00 (sete mil duzentas e dez patacas);

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 16 740,00 (dezasseis mil setecentas e quarenta patacas) resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para escritórios:
      242m2 x $5,00/m2 .....$ 1 210,00

      ii) Área bruta para industria:
      1978m2 x $5,00/m2 .....$ 9 890,00

      iii) Área bruta para estacionamento descoberto:
      886m2 x $5,00/m2 .....$ 4 430,00

      iv) Área bruta para equipamento social:
      242m2 x $5,00/m2 .....$ 1 210,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 que poderá ir até $500,00 (quinhentas 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 que poderá ir 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 número 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00

   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00

   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número 2 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $660 008,00 (seiscentas e sessenta mil e oito patacas) que será pago da seguinte forma:

a) $120 008,00 (cento e vinte mil e oito patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente $540 000,00 (quinhentas e quarenta mil patacas) que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $119 600,00 (cento e dezanove mil e seiscentas patacas) cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de

$ 7 210,00 (sete mil duzentas e dez 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver integralmente aproveitado, e ainda durante o período de 10 (dez) anos após a conclusão do aproveitamento daquele, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí in-

troduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

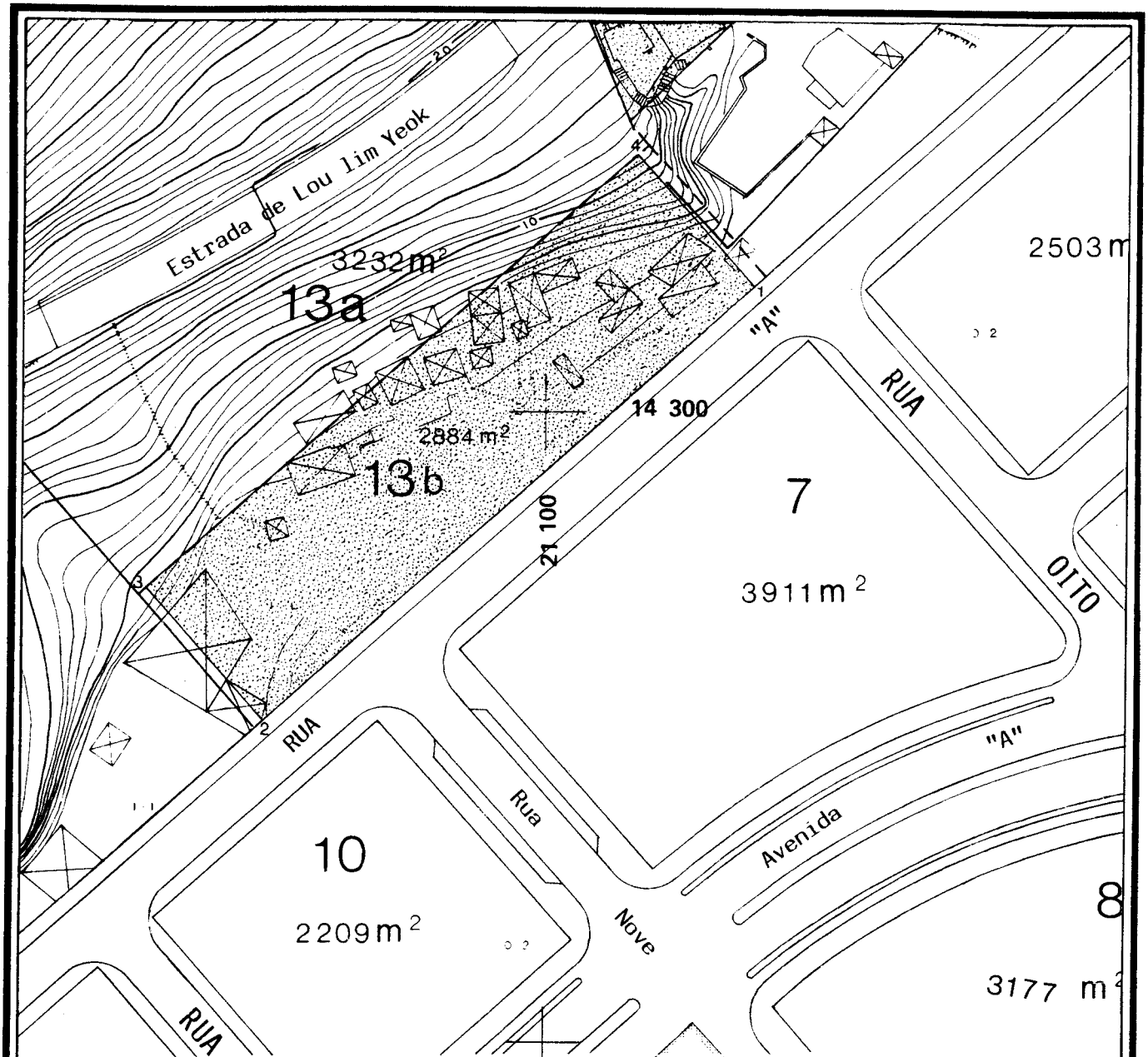
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-à, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRÃO 13 LOTE B

	M(m)	P(m)
1	21 133.2	14 320.1
2	21 055.6	14 251.4
3	21 037.1	14 272.2
4	21 114.7	14 340.9

Coordenadas gráficas.

ÁREA = 2 884 m2

- Confrontações actuais:

NE - Faixa de terreno do território junto a uma via projectada na Baixa da Taipa;

SE - Via projectada na Baixa da Taipa;

SW - Terreno do Território junto a uma via projectada na Baixa da Taipa;

NW - Terreno do território junto à Estrada de Lou Lim Yeok.

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 n.º 151/GM/89 **Parecer da CT no.** 249/89 **de** 11.12.89 22/89 de 26/06/89

Despacho n.º 152/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Obras de Engenharia, Tong Lei, Lda., e Lei Sau Nin, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3.307 m2, sito na zona de aterros do Pac On, Lote "P2", destinado à instalação de uma central de betão. (Proc. nº 6065.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 145/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 14.09.88 a Companhia de Construção e Obras de Engenharia, Tong Lei, Lda., com sede na Rua Ferreira do Amaral, nº 27, r/c, em Macau, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno que a Administração tivesse disponível na Ilha de Coloane, com a área de cerca de 3000 m2, destinado à instalação de uma central betoneira e ainda para armazém de peças pré-fabricadas de cimento e outros materiais de construção civil.

2. Por indisponibilidade de terreno para a finalidade pretendida na Ilha de Coloane, o pedido não pôde ter logo seguimento pelo que só em Outubro passado, a DSPECE informou a requerente de que, estava disponível o Lote "P2", na zona de aterros do Pac On, com a área de 3.307 m2, e que, caso estivesse interessada, deveria apresentar requerimento solicitando a concessão bem como a restante documentação para instruir o processo de concessão.

3. Correspondendo ao solicitado, a Companhia de Construção e Obras de Engenharia, Tong Lei, Lda., conjuntamente com Lei Sau Nin, casado, construtor civil, residente na Rua Dr. Pedro José Lobo, 28-30, 4º em Macau, solicitaram, a concessão do identificado terreno para a finalidade inicialmente pretendida, o que foi aceite. Posteriormente apresentaram o respectivo estudo prévio.

4. O estudo prévio foi apreciado pela DSE que sobre ele emitiu parecer favorável.
   Igualmente a DSOPT se pronunciou favoravelmente, com certas condicionantes.

5. Em face dos mencionados pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, condições estas que foram aceites pelos requerentes conforme termo de compromisso firmado em 30.11.89, no qual declaram aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometem a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Através da informação nº 398/89, de 30.11, da DSPECE, 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 02.12.89, determinou o seu envio à Comissão de Terras

7. O terreno tem a área de 3.307 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Procº. nº.749/89", de 9.11.89, correspondente ao Lote "P2" do aterro de Pac On e é terreno vago do domínio privado do Território.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nº.s 29º, nº1, alínea c), 49 e seguintes, e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Construção e Obras de Engenharia, Tong Lei, Lda., e Lei Sau Nin, de ora em diante designados por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na zona do aterro do PAC ON, Lote "P2", na Ilha de Taipa, com a área de 3307 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 749/89 emitida em 9/11/89 pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de uma central de betão a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $13.228,00 (treze mil duzentas e vinte e oito patacas);

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $47.016,00 (quarenta e sete mil e dezasseis patacas) resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para indústria:
3918 m2 x $ 12,00/m2 ..... $47.016,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00:
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas 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 número 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00

   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00

   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1.186.036,00 (um milhão cento e oitenta e seis mil e trinta e seis patacas) que será pago da seguinte forma:

a) $486.036,00 (quatrocentas e oitenta e seis mil e trinta e seis patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $700.000,00 (setecentas mil patacas), que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $368.480,00 (trezentas e sessenta e oito mil quatrocentas e oitenta patacas) cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $13.228,00 (treze mil duzentas e vinte e oito 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão enquanto o TERRENO não estiver aproveitado e ainda durante o período de dez anos contados a partir da data de emissão pela DSOPT, da licença de utilização, depende de autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

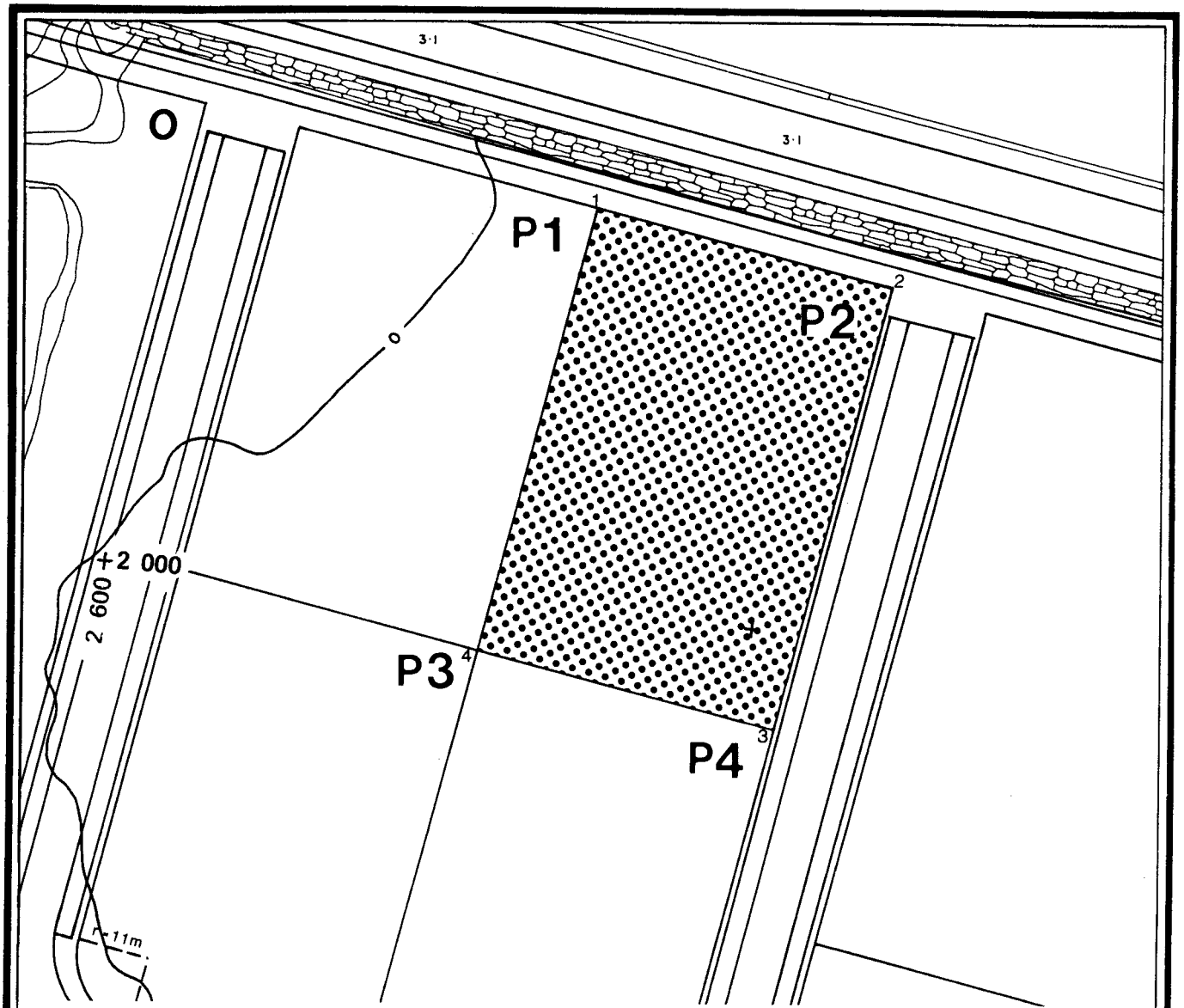
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ATERRO DE PAC ON
LOTE P2

	M(m)	P(m)
1	2 669.5	2 061.7
2	2 716.1	2 054.2
3	2 705.0	1 985.1
4	2 658.4	1 992.6

Sistema de coordenadas Independente para uso exclusivo no aterro do Pac On.

ÁREA = 3 307 m2

- Confrontações actuais:

NE e SE - Vias projectadas no Pac On;
SW e NW - Terreno do Território.

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 n.º 152/GM/89 **Parecer da CT no.** 254/89 **de** 11.12.89 749/89 de 03/11/89

Despacho n.º 153/GM/89

Respeitante ao pedido feito por Yu Tak Meng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 187,5m2, sito na Rua Francisco Xavier Pereira, nº 9, em virtude da modificação do seu aproveitamento.

Devolução ao Território do domínio útil de uma parcela com a área de 42m2, a desanexar do terreno concedido, em troca com a concessão, por aforamento, de uma outra parcela de terreno do Território, com a área de 124m2, para anexar ao restante terreno concedido. (Proc. nº 776.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 62/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Yu Tak Meng, residente na Estrada Coelho do Amaral, nº 125-127, é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 187,5m2, sito no nº 9 da Rua Francisco Xavier Pereira, em Macau, descrito sob o nº 12 754 a fls. 80 do Livro B-34 da Conservatória do Registo Predial de Macau e inscrito a seu favor conforme inscrição nº 42 002 do Livro G-34.

2. Pretendendo o citado titular reaproveitar o terreno, submeteu à apreciação da DSOPT um projecto de arquitectura que mereceu da parte destes Serviços parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao seu reaproveitamento.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento de 23/3/89, apresentado na DSPECE, Yu Tak Meng, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.
   Simultâneamente requereu a doação ao Território de uma parcela do mesmo terreno, com a área de 42m2 e, em contrapartida, a concessão, por aforamento, de uma outra parcela de terreno do Território, não descrita na CRPM, com a área de 124m2, para ser anexada ao restante terreno que ficará, deste modo, com a área global de 269m2.

4. Da análise do processo levada a efeito pela DSPECE em colaboração com a DSCC, concluiu-se que, efectivamente, o edifício em causa ocupa uma área superior à área registada e concedida, sendo que, a área não concedida e ocupada, se encontra omissa na Conservatória do Registo Predial.

5. Nestas condições, e no sentido de adequar a situação de facto à situação de direito, a DSPECE propôs que o Território concedesse, por aforamento, a parcela ocupada e não concedida.

6. Por outro lado, o Território tem conveniência em que volte à sua posse o domínio útil de uma outra parcela do terreno concedido, com a área de 42m2, parcela cuja doação foi inicialmente requerida pelo concessionário.

7. Nestas circunstâncias, acordou-se que o Território receba o domínio útil da parcela do terreno concedido, com a área de 42m2 e, em troca, conceda por aforamento, a parcela de terreno não descrito, com a área de 124m2 para anexar ao restante terreno por forma a poder realizar-se o seu aproveitamento conjunto.

8. As condições a que deveria obedecer o reaproveitamento do terreno e a troca das parcelas tiveram a aceitação do concessionário, conforme termo de compromisso por ele firmado, em 28/03/89.

9. Conforme informação nº 199/89, de 23/6/89, da DSPECE, 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 na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

10. Os terrenos encontram-se demarcados na planta emitida pela DSCC, referenciada por DTC/01/243C/86, de 15/2/89, assinalados pelas letras "A", "A1" e "B".
O terreno assinalado pela letra "B" corresponde à parcela que ora se pretende conceder por aforamento e que será anexada ao terreno assinalado pela letra "A".
A parcela assinalada com a letra "A1", corresponde à parcela cujo domínio útil volta à posse do Território, por troca com a concessão da "B".

11. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 2, 76 e seguintes, 107 e 179 nº 4, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos

termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

1. Constitui objecto do presente CONTRATO:

a) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 187,5 m2, ora rectificada para 187 m2 (cento e oitenta e sete metros quadrados), situada na Rua Francisco Xavier Pereira, nº 9, assinalada com as letras "A" e "A1", na planta DTC/01/243C/86, da DSCC, descrita na CRPM sob o nº 12754 do Livro B-34, e inscrita a favor do SEGUNDO OUTORGANTE, conforme inscrição nº 42002 do Livro G-34, daquela Conservatória;

b) A troca da parcela de terreno com a área de 42m2, parte da descrição nº.12574, inscrita a favor do SEGUNDO OUTORGANTE sob o nº.42002, pela parcela de terreno do Território, com a área de 124m2, não descrita na CRPM, respectivamente assinaladas com as letras "A1" e "B" na planta acima referida.

c) A concessão por aforamento, a favor do SEGUNDO OUTORGANTE, da parcela de terreno com a área de 124 m2 (cento e vinte e quatro metros quadrados), assinalada com a letra "B" na planta DTC/01/243C/86, da DSCC, não descrita na CRP, e contígua à parcela de terreno identificada com a letra "A" na mesma planta.

2. As duas parcelas de terreno assinaladas com as letras "A" e "B", referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 269 m2 (duzentos e sessenta e nove metros quadrados), de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo oito pisos.

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

Comercial: na cave e r/c, com cerca de 403 m2;

Habitacional: do 1º ao 5º andar,(duplex), com cerca de 1519 m2.

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito da emissão da licença de utilização respectiva.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO DO DOMÍNIO ÚTIL E FORO

1. O preço do domínio útil do TERRENO é fixado globalmente em $169 880,00 (cento e sessenta e nove mil oitocentas e oitenta) patacas, assim discriminado:

   a) $91 571,00 (noventa e uma mil quinhentas e setenta e uma) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra "A" na planta DTC/01/243C/86, da DSCC;

   b) $78 309,00 (setenta e oito mil trezentas e nove) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra "B" na citada planta.

2. A diferença de preço resultante da actualização, deve ser paga de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente CONTRATO.

3. O foro anual a pagar será de $425,00 (quatrocentas e vinte e cinco) patacas, assim discriminado:

   a) $229,00 (duzentas e vinte e nove) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra "A" na planta DTC/01/243C/86, da DSCC;

   b) $196,00 (cento e noventa e seis) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra "B" na citada planta.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

   a) 90 (noventa) dias, contados 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, instalações especiais);

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

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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA QUINTA - MULTAS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos,início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa até $500,00 (quinhentas) 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 número dois desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA SEXTA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $751 382,00 (setecentas e cinquenta e uma mil trezentas e oitenta e duas) patacas que será pago da seguinte forma:

á) $151 382,00 (cento e cinquenta e uma mil trezentas e oitenta e duas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $600 000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de $210 082,00 (duzentas e dez mil e oitenta e duas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA SÉTIMA - TRANSMISSÃO

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - 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 NONA - DEVOLUÇÃO DO TERRENO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE pode declarar a devolução (total ou parcial) do TERRENO em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do TERRENO.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do TERRENO quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

   b) Alteração do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão;

c) Falta de pagamento pontual do foro;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

3. A devolução do TERRENO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

4. A declaração de devolução do TERRENO produz os seguintes efeitos:

a) Extinção (total ou parcial) do domínio útil do TERRENO;

b) Reversão (total ou parcial) do TERRENO com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE tendo o SEGUNDO OUTORGANTE direito à indemnização a fixar por aquele.

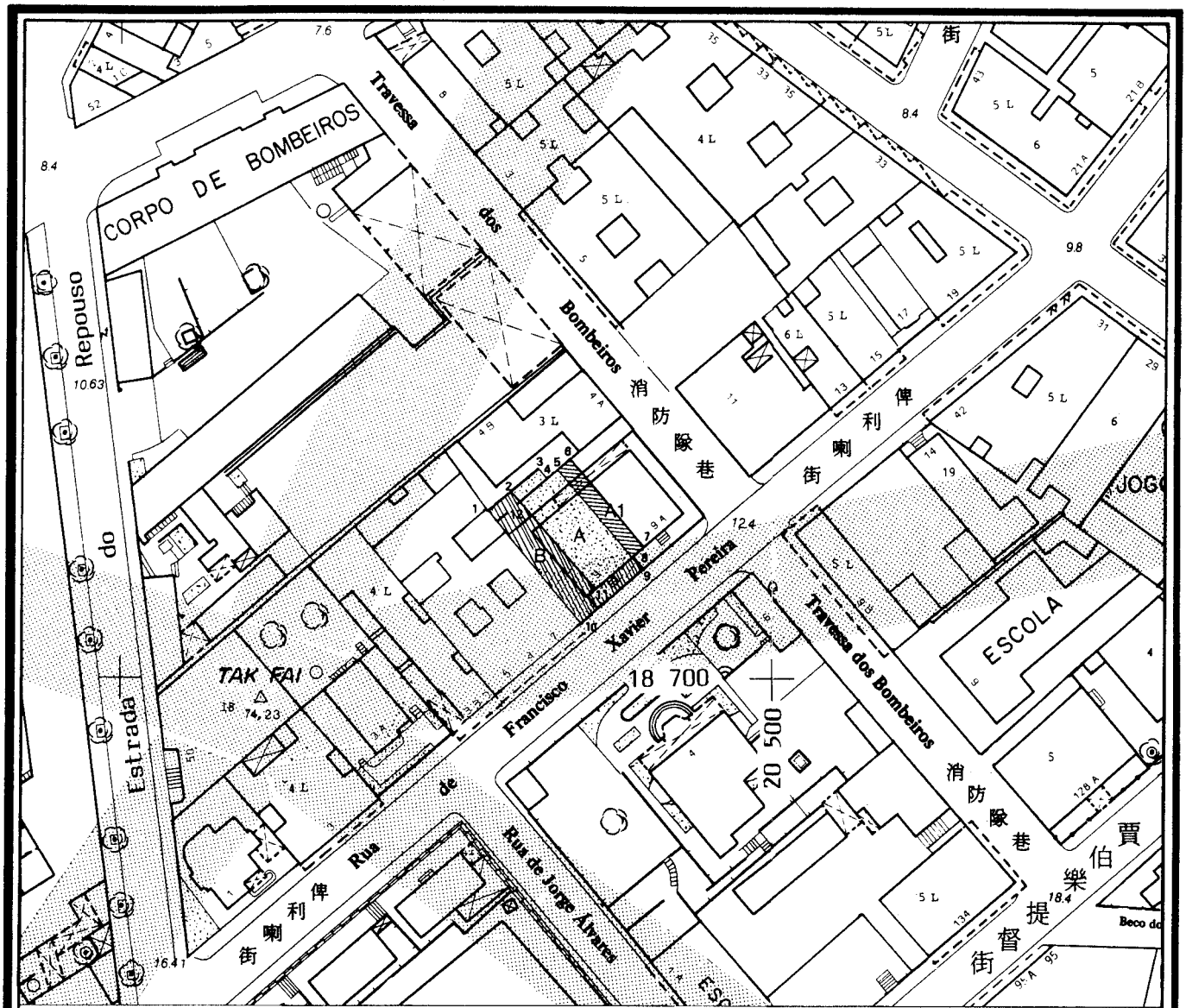
CLÁUSULA DÉCIMA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



RUA FRANCISCO XAVIER PEREIRA Nº9

	M(m)	P(m)
1	20 456.2	18 725.4
2	20 459.8	18 728.5
3	20 463.9	18 732.1
4	20 465.2	18 730.6
5	20 466.9	18 732.0
6	20 468.7	18 733.5
7	20 480.3	18 719.8
8	20 478.5	18 718.3
9	20 480.1	18 716.4
10	20 470.6	18 708.7
11	20 472.4	18 713.8
12	20 461.1	18 727.0

ÁREA A = 145 m2

ÁREA A1= 42 m2

ÁREA B = 124 m2

- Parcela A1

Parte da descrição(Nº12574, B-34) ocupado pelo prédio 9A da Rua Francisco Xavier Pereira.

NE - Prédio Nº9A da Rua Francisco Xavier Pereira; (Nº12755, B-34);
SE - Terreno do Território, nunca concedido, ocupado pelo prédio Nº9A da Rua Francisco Xavier Pereira;
SW - Parcela A;
NW - Tardoz do prédio Nº4 da Travessa dos Bombeiros (Nº20315,B-44).

- Confrontações actuais:
- Parcela A

Parte da descrição(Nº12754,B-34)

Inscrito a favor de :
Yu Tak Meng (Nº42002,G-34).

NE - Tardoz do prédio Nº4 da Travessa dos Bombeiros (Nº20315, B-44), Parcela A1 e Terreno do Território, nunca concedido, ocupado pelo prédio 9A da Rua Francisco Xavier Pereira;
SE e SW - Parcela B;
NW - Tardoz do prédio Nº4 da Travessa dos Bombeiros (Nº20315,B-44).

- Parcela B

Terreno do Território ocupado pelo Nº9 da Rua Francisco Xavier Pereira, mas nunca concedido.

NE - Parcela A e Terreno do Território, nunca concedido, ocupado pelo prédio 9A da Rua Francisco Xavier Pereira;
SE - Rua Francisco Xavier Pereira;
SW - Prédio Nº7 da Rua Francisco Xavier Pereira (Nº11550, B-31);
NW - Tardoz do prédio Nº4 da Travessa dos Bombeiros (Nº20315, B-44) e Parcela A.

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 n.º 153/GM/89 **Parecer da CT no.** 256/89 **de** 14.12.89 DTC/01/243C/86

Despacho n.º 154/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa Construções e Investimento Imobiliário Litoral, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 12.824 m2, sito no Bairro Fai Chi Kei, destinado à construção de um conjunto de edifícios destinados a habitação e comércio, com áreas reservadas a estacionamento e equipamento social. (Proc. nº.939.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.155/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 15.1.88, dirigido à DSPECE, a Empresa de Construção e Investimento Imobiliário Litoral, Lda., com sede na Rua Francisco Xavier Pereira, nº.133,A,r/c, em Macau, veio manifestar a pretensão de desenvolver em Macau, um projecto de habitação económica, no âmbito dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação, solicitando que lhe fosse concedido um terreno onde pudesse levar a efeito o projecto.

2. Reiterado o pedido em 25 de Novembro de 1988, foi superiormente decidido que a requerente faria o aproveitamento de uma parcela do terreno e, como contrapartida, edificaria, na restante parte do terreno, um Bairro Social, que se previa para aquela zona.

3. Nestas circunstâncias, foi definido o terreno a conceder com a área de 12.824 m2.

4. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que emitiu parecer favorável com certas condicionantes.

5. Em face do parecer favorável da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado em 6.12.89, no qual declarou ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº.404/89, de 5.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Procº. nº.339/89", de 6.11.89 assinalado pelas letras "A1", "A2", "A3" e "A4", perfazendo uma área global de 12.824 m2.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

1. O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa Construções e Investimento Imobiliário, Litoral, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno com a área global de 12.824 m2, não descrito na Conservatória do Registo Predial, situado na zona do Fai Chi Kei e composto pelas seguintes parcelas:

A1 - com a área de 3.206 m2;

A2 - com a área de 3.206 m2;

A3 - com a área de 3.206 m2;

A4 - com a área de 3.206 m2;

que se encontram assinaladas na planta anexa com o nº.339/89, de 6/11/89, da DSCC, e que faz parte do presente CONTRATO (anexo I).

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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.

CLAÚSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado, de acordo com o estudo prévio anexo ao presente Contrato (anexo II), com a construção de 4 edifícios, sendo cada um constituído por um podium com 3 pisos sobre o qual assentam duas torres com 24 pisos.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades:

Equipamento Social: parte do rés-do-chão (cerca de 3.158 m2)

Comercial: parte do rés-do-chão (cerca de 9.478 m2)

Estacionamento: 1º. e 2º. andares (cerca de 26.536 m2)

Habitacional: 3º. ao 26º. andares (cerca de 124.416 m2)

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº.50/81/M, de 21 de Março o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 76.944,00 (setenta e seis mil novecentas e quarenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 330.338,00 (trezentas e trinta mil trezentas e trinta e oito) patacas com a seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
124.416 m2 x $ 2,00/m2 .....$ 248.832,00

ii) Área bruta para comércio:
9.478 m2 x $ 3,00/m2 .....$ 28.434,00

iii) Área bruta para estacionamento:
26.536 m2 x $ 2.00/m2 ..... $ 53.072,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO e de toda a área correspondente ao prémio deverá operar-se no prazo global de 48 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, de acordo com o seguinte faseamento:

1ª. fase - Construção dos edifícios localizados nas parcelas A1 e A2 do terreno que deverão estar concluídos no prazo de 30 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato;

2ª. fase - Construção dos edifícios localizados nas parcelas A3 e A4 do terreno que deverão estar concluídos no prazo de 48 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90(noventa) 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) 120 (cento e vinte) 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);

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.

4. Para efeitos de contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 2, os serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - MATERIAIS DE ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE, necessite para aplicar no TERRENO e na área do prémio a entregar à Administração do Território, terão de ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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, e no número 3 da cláusula 8ª. relativamente à conclusão das duas fases do Bairro Social, 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 que poderá ir 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.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 110.444.950,00 (cento e dez milhões quatrocentas e quarenta e quatro mil novecentas e cinquenta) patacas.

2. Aquele montante do prémio será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE através da dação em pagamento de :

a) $ 81.118.000,00 (oitenta e um milhões cento e dezoito mil) patacas pela construção de um Bairro Social na ponta Oeste da península do FAI CHI KEI, de acordo com o projecto que constitui o anexo III ao presente contrato. O Bairro será constituído por 4 blocos especialmente destinados a habitação e um edifício destinado a uma escola.

Os edifícios referidos anteriormente serão afectados às seguintes finalidades:

- Comércio e Indústria - 2.921 m2 (dois mil novecentos e vinte e um metros quadrados)
- Equipamento social vário - 3.324 m2 (três mil trezentos e vinte e quatro metros quadrados)
- Escola - 3.932 m2 (três mil novecentos e trinta e dois metros quadrados)
- Habitação - 50.080 m2 (cinquenta mil e oitenta metros quadrados)

Haverá ainda áreas destinadas a:

- Estacionamento (ar livre) - 1.614 m2 (mil seiscentos e catorze metros quadrados)
- Acessos - 6.630 m2 (seis mil seiscentos e trinta metros quadrados)
- Zonas de ar livre - 5.380 m2 (cinco mil trezentos e oitenta metros quadrados)

b) $ 9.474.000,00 (nove milhões quatrocentas e setenta e quatro mil) patacas pela entrega, livre de quaisquer ónus ou encargos, de duas fracções autónomas destinadas a equipamento social com a área de 1.579 m2 cada uma, localizadas no rés-do-chão dos edifícios a construir nas parcelas A2 e A3 do TERRENO, às quais serão afectados 6 parques de estacionamento automóvel, a escolher pelo PRIMEIRO OUTORGANTE de entre os parques de estacionamento existentes no TERRENO concedido.

c) $ 7.852.950,00 (sete milhões oitocentas e cinquenta e duas mil novecentas e cinquenta) patacas pela construção dos arruamentos assinalados com as letras C1, C2, C3 e C4 na planta que constitui o anexo I deste contrato, bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia e iluminação pública incluindo os postos de transformação considerados necessários.

d) $ 12.000.000,00 (doze milhões) de patacas pelo aterro de uma área de cerca de 20.000 m2, necessários para o aproveitamento do TERRENO, e pelo aproveitamento da área assinalada com a letra B na planta que constitui o anexo I deste contrato de acordo com o previsto na planta 10 do estudo prévio que constitui o anexo II deste CONTRATO.

3. A construção do Bairro Social referido na alínea a) do número anterior deverá operar-se de acordo com os seguintes prazos:

   1ª. fase: Construção de 2 blocos habitacionais e do edifício destinado à escola que deverão estar concluídos no prazo de 12 meses contados da entrega, pelo PRIMEIRO OUTORGANTE , do terreno livre e desocupado bem como do respectivo projecto de execução da obra;

   2ª. fase: Construção de 2 blocos habitacionais que deverão estar concluídos no prazo de 18 meses contados da entrega, pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, do terreno livre e desocupado bem como do respectivo projecto de execução da obra.

4. As áreas referidas na alínea a) do número 1 desta cláusula estão sujeitas a eventuais acertos após a aprovação do projecto definitivo.

5 O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão das duas fracções autónomas destinadas a equipamento social, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças devendo remeter cópia dos actos de registo à DSPECE.

6. A execução das obras referidas nesta cláusula correm por conta e responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE, que para o efeito deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros, sem prejuízo do direito de fiscalização do PRIMEIRO OUTORGANTE que marcará reuniões periódicas para o acompanhamento da execução das referidas obras.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE

O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se:

a) Desocupar o terreno concedido bem como as áreas designadas pelas letras B,C1,C2,C3 e C4 na planta que constitui o anexo I deste CONTRATO.

b) Assegurar através de empresas concessionárias, o normal abastecimento de água e o fornecimento de energia eléctrica, desde que o SEGUNDO OUTORGANTE comunique com a antecedência de pelo menos 18 (dezoito) meses, as necessidades de água e energia;

c) Promover o desenvolvimento da rede viária na área próxima do TERRENO a aproveitar, de forma a facilitar a circulação viária da zona.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº. 127º. da lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 76.944.00 (setenta e seis mil novecentas e quarenta e quatro) 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 PRIMEIRA - GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO (CAUÇÃO)

1. O SEGUNDO OUTORGANTE prestará ainda, até à data da escritura pública de outorga deste CONTRATO, uma caução no montante de $ 6.000.000,00 (seis milhões) de patacas, por depósito ou garantia bancária, aceite pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, que se destina a garantir o exacto cumprimento das obrigações por ele assumidas no presente CONTRATO e o pagamento das multas, que eventualmente, lhe forem aplicadas.

2. A caução referida no número anterior poderá, a requerimento do SEGUNDO OUTORGANTE, ser reduzida para $ 4.000.000,00 a partir da data da conclusão da 1ª. fase referida no número 3 da cláusula 8ª. e para $ 2.000.00,00 após a conclusão da 2ª. fase referida na mesma cláusula, desde que aquele esteja a cumprir pontualmente o presente CONTRATO.

3. A caução será restituída após o exacto cumprimento das obrigações assumidas, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, neste Contrato.

4. Em caso de rescisão do presente CONTRATO, o montante da caução reverterá integralmente a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE.

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.

2. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno cujos edifícios aí implantados forem ficando concluídos.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito de arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº. 2º. do Decreto-Lei nº. 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

   a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula 7ª.;

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

   c) Interrupção do aproveitamento do TERRENO ou da execução do prémio por um prazo superior a 120 dias, salvo motivos

especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará a:

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;

b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula 11ª., a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula oitava.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

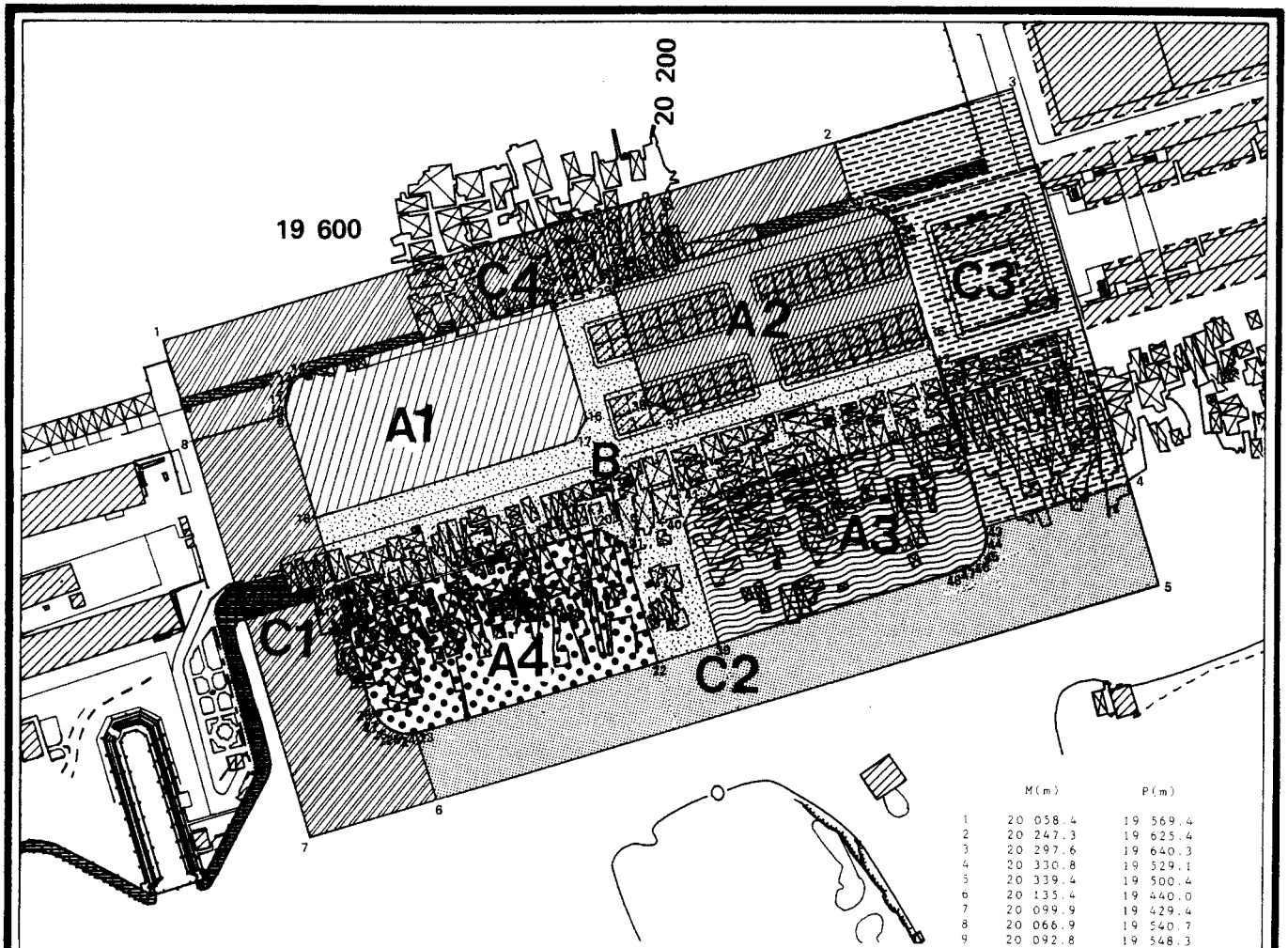
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ZONA DE FAI CHI KEI

	M(m)	P(m)
1	20 058.4	19 569.4
2	20 247.3	19 625.4
3	20 297.6	19 640.3
4	20 330.8	19 529.1
5	20 339.4	19 500.4
6	20 135.4	19 440.0
7	20 099.9	19 429.4
8	20 066.9	19 540.7
9	20 092.8	19 548.3
10	20 092.4	19 551.4
11	20 093.0	19 554.5
12	20 094.5	19 557.3
13	20 096.7	19 559.4
14	20 099.6	19 560.8
15	20 167.6	19 580.9
16	20 177.6	19 547.4
17	20 174.2	19 541.2
18	20 101.3	19 519.6
19	20 108.7	19 494.6
20	20 181.6	19 516.2
21	20 187.8	19 512.9
22	20 197.8	19 479.3
23	20 129.7	19 459.1
24	20 126.6	19 458.7
25	20 123.5	19 459.3
26	20 120.8	19 460.8
27	20 118.6	19 463.1
28	20 117.2	19 465.9
29	20 184.9	19 586.0
30	20 253.0	19 606.2
31	20 256.1	19 606.6
32	20 259.1	19 606.1
33	20 261.9	19 604.6
34	20 264.1	19 602.3
35	20 265.4	19 599.5
36	20 273.9	19 570.7
37	20 201.1	19 549.1
38	20 194.8	19 552.5
39	20 215.0	19 484.4
40	20 205.1	19 518.0
41	20 208.4	19 524.2
42	20 281.3	19 545.8
43	20 289.8	19 517.0
44	20 290.2	19 513.9
45	20 289.7	19 510.8
46	20 288.2	19 508.1
47	20 285.9	19 505.9
48	20 283.1	19 504.6

Confrontaçoes actuais:

- Parcela A1;
  Em todos os pontos cardeais - vias públicas projectadas;
- Parcela A2;
  Em todos os pontos cardeais - vias públicas projectadas;
- Parcela A3;
  Em todos os pontos cardeais - vias públicas projectadas;
- Parcela A4;
  Em todos os pontos cardeais - vias públicas projectadas;

ÁREA "A1"= 3 206 m2

ÁREA "A2"= 3 206 m2

ÁREA "A3"= 3 206 m2

ÁREA "A4"= 3 206 m2

ÁREA "B"= 6 170 m2

ÁREA "C1"= 3 354m2

ÁREA "C2"= 4 704 m2

ÁREA "C3"= 5 161 m2

ÁREA "C4"= 4 232 m2

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 154/GM/89 Parecer da CT Nº 258/89 de 14.12.89 339/89 de 06/11/89

Despacho n.º 155/GM/89

Respeitante ao pedido feito por Yip Wai Chau, ou Pedro Yip, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, com a área de 1.655 m2, sito no "lote 13C" da Baixa da Taipa, destinado à construção de uma unidade industrial para inspecção e manutenção de veículos. (Proc. nº.6133.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.156/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Junho de 1987, Pedro Yip, residente na Estrada de Cacilhas nº.7-A, solicitou junto da DSPECE, a concessão de um terreno com a área aproximada de 2.000 m2, na Taipa, a fim de implantar um edifício industrial a explorar directamente por si, destinado a inspecção e manutenção de veículos automóveis.
   Em virtude de, ao tempo, o Plano de Urbanização da Baixa da Taipa se encontrar numa fase de revisão, o pedido não pôde ter o desenvolvimento adequado.

2. Em Junho do corrente ano, em reunião efectuada na DSPECE, o requerente foi informado que haveria disponobilidade de um lote de terreno com cerca de 2.000 m2, sito na Baixa da Taipa "lote 13C" devendo, caso estivesse interessado, apresentar o respectivo plano de aproveitamento e mais documentação necessária à boa instrução do processo.

3. Na sequência desta reunião, Pedro Yip, em requerimento de 11 de Outubro de 1989, apresentado na DSPECE, solicitou a concessão do referido lote de terreno para a finalidade indicada, juntando, para o efeito, o plano de aproveitamento, estudo prévio e planta cadastral.

4. A DSOPT e a DSE, apreciando o estudo prévio, emitiram pareceres favoráveis.

5. Em face destes pareceres a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pelo requerente conforme termo de compromisso por ele firmado em 7.12.89, no qual ainda se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº.414/89, de 7.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno tem a área de 1.655 m2, encontrando-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.407/89", de 10.10.89, e é terreno vago do domínio privado do Território, em parte descrito sob o nº.19363 do livro B-40 e em parte omisso na CRP.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede a Yip Wai Chau ou Pedro Yip, de ora em diante designado por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, parcialmente descrito sob o nº. 19363 do livro B-40, sito na Baixa da Taipa, "lote 13C", com a área de 1655 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 407/89, de 10/10/89, emitida pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, compreendendo 3 pisos, afectados ao serviço de inspecção e manutenção de veículos, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

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

   Industrial: r/c e 1º andar (cerca de 3744 m2)

   Equipamento social: 2º andar (cerca de 420 m2)

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $6.660,00 (seis mil seiscentas e sessenta) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $20.820,00 (vinte mil oitocentas e vinte) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para indústria:
      3744 m2 x $5,00/m2 .....$18.720,00

ii) Área bruta para equipamento social:
420 m2 x $5,00/m2 .....$ 2.100,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20.000,00 a $ 50.000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51.000,00 a $100.000,00;
   - Na 3ª infracção: $101.000,00 a $200.000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestes matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10.000,00 a $ 30.000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 31.000,00 a $ 80.000,00;
   - Na 3ª infracção: $ 81.000,00 a $150.000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1.104.062 (um milhão cento e quatro mil e sessenta e duas) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $304.062,00 (trezentas e quatro mil e sessenta e duas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $800.000,00 (oitocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 217.801,00 (duzentas e dezassete mil oitocentas e uma) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $6.660,00 (seis mil seiscentas e sessenta) 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver integralmente aproveitado, e ainda durante o

período de dez anos após a conclusão do aproveitamento daquele, depende de prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

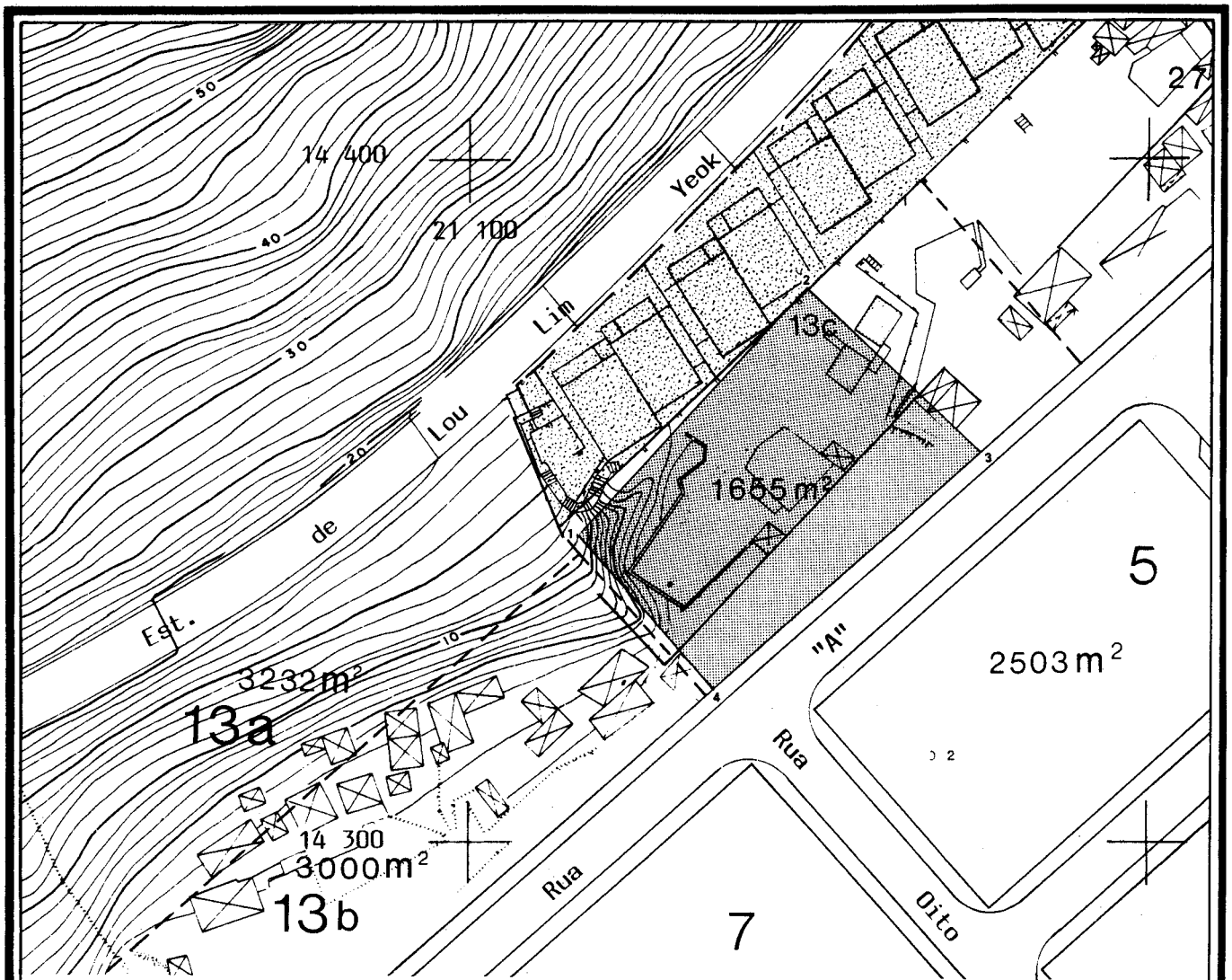
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIXA DA TAIPA - LOTE 13C

	M(m)	P(m)
1	21 116.1	14 345.4
2	21 149.9	14 381.3
3	21 175.4	14 357.3
4	21 136.2	14 322.7

ÁREA = 1 655 m2

- Confrontações actuais:

NE - Parte de terreno descrito sob o (Nº19363, B-40) e Terreno do Território junto a uma via projectada na Baixa da Taipa;
SE - Via projectada;
SW - Faixa de Terreno do Território junto a uma via projectada na Baixa da Taipa;
NW - Prédios Nºs7-9G (Nº21643, B-57), 7-9H (Nº21650, B-59), 7-9I e 7-9J (Nº21571 e 21572, B-51) da Estrada de Lou Lim Yeok.

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 n.º 155/GM/89 **Parecer da CT no.** 259/89 **de** 14.12.89 407/89 de 10/10/89

Despacho n.º 156/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Hovione Macau - Sociedade Química, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 5652m2, sito junto à Estrada Coronel Mesquita, na Ilha da Taipa, destinado à expansão da fábrica de indústria química existente. (Proc. nº 6150.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 157/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 15 de Novembro de 1986, a Hovione Macau - Sociedade Química, Lda, apresentou na DSPECE, um pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 5733m2, sito junto à Estrada Coronel Mesquita, na Ilha da Taipa, com vista à expansão do complexo industrial que ali tem instalado.

2. A DSOPT e DSE pronunciaram-se favoravelmente sobre o estudo prévio apresentado. Também foi ouvida a Comissão de Inspecção dos Armazéns dos Produtos Inflamáveis que reservou o seu parecer para fase posterior.

3. Em face destes pareceres a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições da concessão, condições estas que tiveram a concordância da requerente, conforme termo de compromisso firmado em 5/12/89, no qual declarou ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº409/89, de 7 de Dezembro, da DSPECE, o acordado foi levado à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno tem a área de 5652m2 e encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 722/89", de 1 de Novembro, assinalado pelas letras "A" e "B" o qual será anexado ao terreno que já está concedido à requerente.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nº 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Hovione Macau - Sociedade Química Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno parcialmente descrito sob o nº 12060 do Livro B-32 da CRPM, sito na Estrada Coronel Mesquita, na Ilha da Taipa, com a área de 5652 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 nº 722/89 de 1 de Novembro, da DSCC.

2. O TERRENO, depois de aproveitado, será anexado à parcela com a área de 4915 m2, concedida em regime de arrendamento, por escritura outorgada em 23 de Maio de 1985, que está descrita sob o nº 11750 a folhas 147 do livro B-31 e inscrita a favor do SEGUNDO OUTORGANTE sob o nº 438 a folhas 22v do livro F-20-A, onde se encontra construída uma fábrica de indústria de química fina.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE, relativamente à parcela B do terreno, considerada zona "non aedificandi", ficará obrigado ao seguinte:

   a) A preservá-la como zona verde devidamente ajardinada, e a executar as obras necessárias à contenção de terras e de drenagem das águas;

   b) A conceder aos Serviços da Administração o direito de acesso àquela zona, sempre que, a montante e a jusante da linha de água existente, ocorram factos que imponham a adopção de medidas de salvaguarda do interesse público.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 23 de Maio de 1985, data da outorga da escritura pública do contrato de concessão da parcela com a área de 4915 m2, referida na cláusula anterior.

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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de um complexo, destinado à expansão de uma fábrica de indústria de química fina, para a produção de especialidades farmacêuticas e de produtos químicos destinados à indústria farmacêutica, constituído por um conjunto de edifícios com uma área global de 1351 m2, dos quais 150 m2 pertencem ao edifício existente, a recuperar, designado com o número 9, e constituído por um único piso. Na expansão da fábrica deverão ser respeitadas as determinações sobre a segurança das instalações de produtos combustíveis e de defesa do meio ambiente, emanadas das autoridades competentes, nos termos da legislação aplicável, de modo a garantir a segurança das instalações ou edifícios existentes ou que possam vir a ser implantados nos terrenos confinantes e o bem-estar dos seus moradores.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $22 608,00 (vinte e duas mil seiscentas e oito) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $68 954,40 (sessenta e oito mil novecentas e cinquenta e quatro patacas e quarenta avos) correspondente ao valor de $12,20 (doze patacas e vinte avos) por metro quadrado de terreno concedido.

2. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 48 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, e de acordo com o seguinte faseamento:

1ª fase - Construção de parte das infraestruturas, recuperação do bloco número 9, já existente, e construção de mais 120m2 de edifícios no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data acima referida;

2ª fase - Construção das restantes infraestruturas, instalações e edifícios, a concluir no prazo global de aproveitamento.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 120 (cento e vinte) 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS E OBRIGAÇÕES ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo

SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes, devendo no entanto, ser preservadas e conservadas as árvores de grande porte existentes no TERRENO, bem como a construção designada com o número 9, dado o seu interesse paisagístico e arquitectónico.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, ainda:

a) Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde, para indústrias similares.

b) Relativamente a regras de segurança e higiene, a cumprir o Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimento Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado na alínea a) do número 2 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1ª infracção: $10 000,00 a $ 30 000,00;

- Na 2ª infracção: $31 000,00 a $ 80 000,00;

- Na 3ª infracção: $81 000,00 a $150 000,00;

- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado na alínea b) do número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 que poderá ir até $500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir 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 número 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1 083 257,00 (um milhão oitenta e três mil duzentas e cinquenta e sete patacas), que será pago da seguinte forma:

a) $283 257,00 (duzentas e oitenta e três mil duzentas e cinquenta e sete) patacas 30 (trinta) dias após a publicação

no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente de $800 000,00 (oitocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais iguais, de capital e juros, no montante de $177 185,00 (cento e setenta e sete mil cento e oitenta e cinco) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $22 608,00 (vinte e duas mil seiscentas e oito) 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 PRIMEIRA - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver integralmente aproveitado, e ainda durante o período de dez anos após a conclusão do aproveitamento daquele, depende de prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE poderá, no entanto, levantar e transportar livremente todo o equipamento e bens móveis para fora do Território de Macau, sem quaisquer restrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na alínea a) do nº 2 da cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A rescisão do contrato determinará 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.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE poderá, no entanto, levantar e transportar livremente todo o equipamento e bens móveis para fora do Território de Macau, sem quaisquer restrições.

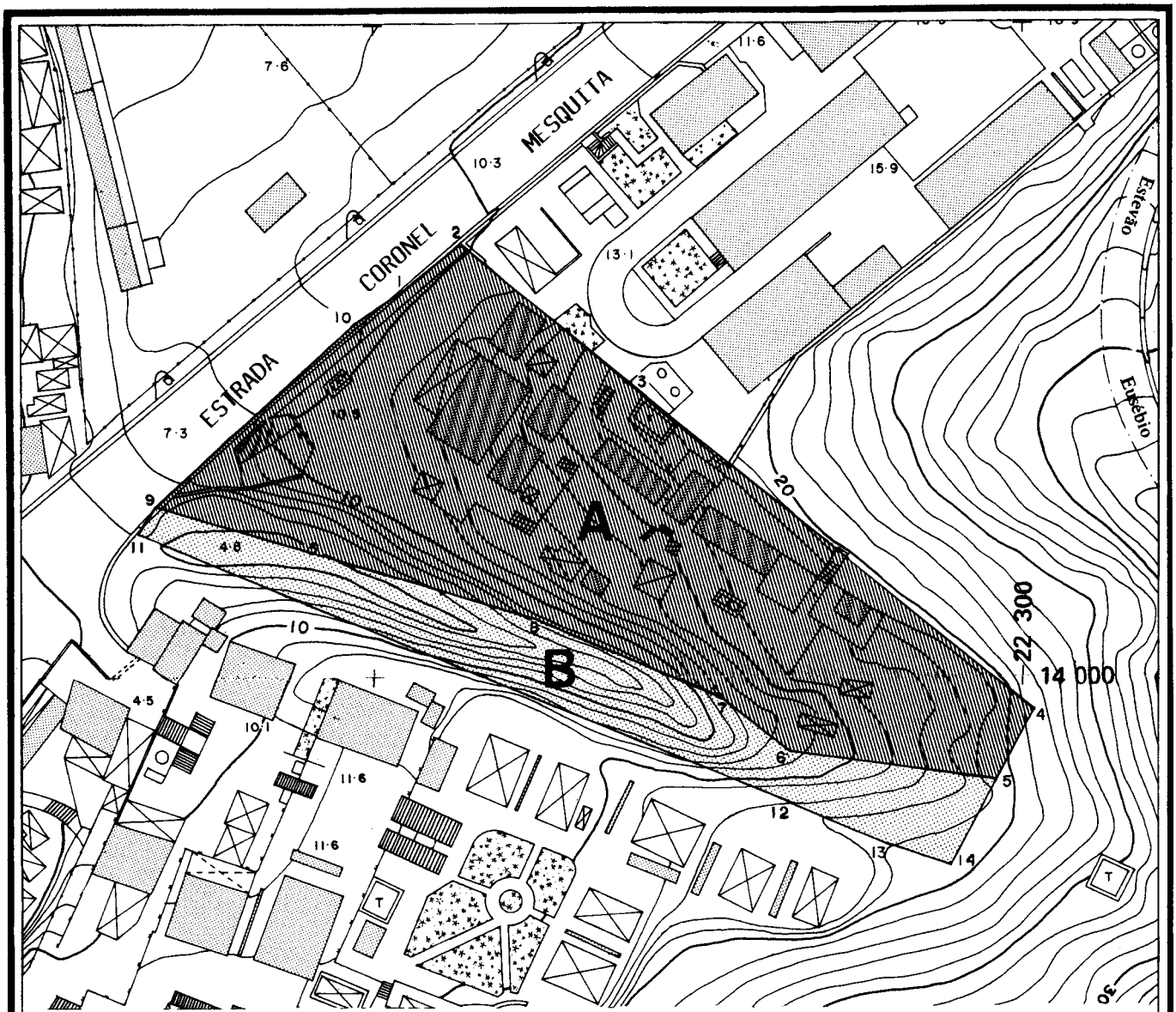
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ESTRADA CORONEL MESQUITA - TAIPA

	M(m)	P(m)
1	22 205.1	14 059.9
2	22 213.6	14 066.5
3	22 240.9	14 044.3
4	22 302.0	13 995.1
5	22 296.2	13 984.6
6	22 264.0	13 989.0
7	22 253.6	13 997.2
8	22 225.5	14 009.2
9	22 166.6	14 026.5
10	22 196.7	14 053.9
11	22 163.9	14 022.3
12	22 263.9	13 981.2
13	22 278.3	13 975.0
14	22 288.9	13 971.5

ÁREA "A" = 4 356 m2

ÁREA "B" = 1 296 m2

- Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Terreno concedido à Hovione, junto à Estrada Coronel Mesquita descrito sob o (Nº11750, B-31,) e Terreno do Território;
SE - Terreno revertido ao Território desc. sob o (Nº12060, B-32) ;
SW - Parcela B;
NW - Estrada Coronel-Mesquita.

- Parcela B

NE - Parcela A;
SE - Terreno do Território;
SW - Terreno revertido ao Território desc. sob o (Nº19880, B-42) e Terreno pertencente à Fabrica de Panchões Kuong Un (Nº11556, B-51);
NW - Estrada Coronel Mesquita.

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 n.º 156/GM/89 Parecer da CT no.260/89 de 14.12.89 722/89 de 01/11/89

Despacho n.º 157/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Panasonic, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 22.736 m2, sito na Av. Conselheiro Borja, Bairro da Ilha Verde, destinado à construção de um conjunto de edifícios destinados a habitação e comércio. (Proc. nº.650.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.158/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 10 de Novembro de 1989, a Companhia de Investimento Panasonic, Lda, com sede em Macau, na Av. Almeida Ribeiro, nº.32, Edifício Banco Tai Fung, apartamentos 603-605, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno situado na zona da Ilha Verde, com a área global aproximada de 27.568 m2, destinado a habitação, comércio e indústria.
   Para o efeito, juntou, ainda, o plano de aproveitamento, planta cadastral e esboceto de plano de obras.

2. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT, que se pronunciou favoravelmente.

3. Em face do parecer da DSOPT sobre o projecto apresentado, a DSPECE fixou em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

4. Com as condições fixadas concordou a requerente conforme o termo de compromisso firmado em 6 de Dezembro de 1989, no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº.407/89, de 7.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno a conceder tem a área de 22.736 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.790/89", de 5.12.89, assinalado pelas letras "A1", "A2" e "A3".

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 37, 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO:

O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Investimento Panasonic, Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Avenida Conselheiro Borja, Bairro da Ilha Verde, em Macau, com a área de 22.736 metros quadrados , de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado pelas letras "A1","A2" e "A3" na planta anexa, com o número 790/89, de 5.12.89, da DSCC, e que faz parte integrante do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos a partir da data da outorga da escritura do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de acordo com o projecto a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, com a construção de uma área bruta global, de cerca de 277.138 m2 afecta às seguintes finalidades:

- Habitação: cerca de 233.077 m2 (inclui a área destinada ao realojamento das famílias que actualmente ocupam o TERRENO bem como as áreas B,D,F,G1,G2,G3,G4,G5A,G5B,G6,G7,G8 e G9, conforme é estipulado na cláusula nona deste CONTRATO).

- Comércio: cerca de 11.357 m2

- Estacionamento: cerca de 26.814 m2

- Equipamento social: cerca de 4.620 m2 a entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE conforme é estipulado na cláusula nona deste CONTRATO.

- Mercado: cerca de 1.270 m2

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº.50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 136.416,00 (cento e trinta e seis mil quatrocentas e dezasseis) patacas;

   b) Após a emissão da licença de ocupação dos edifícios habitacionais relativos a cada um dos lotes, o SEGUNDO

OUTORGANTE passará a pagar, nessa parte, a renda resultante da aplicação das seguintes taxas:

- Habitação: $ 2,00/m2 (duas patacas por metro quadrado)
- Comércio : $ 3,00/m2 (três patacas por metro quadrado)
- Estacionamento: $ 2,00/m2 (duas patacas por metro quadrado)

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 60 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, de acordo com o faseamento que abaixo se explicita:

   1ª. fase - Construção dos edifícios pertencentes à parcela A2, da planta anexa da DSCC, que deverão estar concluídos no prazo de 18 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO;

   2ª. fase - Construção dos edifícios pertecentes à parcela A1, da planta anexa da DSCC, que deverão estar concluídos no prazo de 48 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO;

   3ª. fase - Construção dos edifícios pertencentes à parcela A3, da planta da DSCC, que deverão estar concluídos no prazo de 60 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 a partir 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação quer do TERRENO quer das áreas assinaladas na planta número 790/89, da DSCC, pelas letras B, D , F, G1, G2, G3, G4, G5A, G5B, G6, G7, G8 e G9, assim como a remoção de todas as construções e materiais aí existentes num prazo máximo de 48 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Para efeitos do cumprimento do número anterior, só será emitida licença de ocupação, pelos serviços competentes, relativamente aos edifícios concluídos após 48 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, depois da completa remoção de todas as construções e materiais existentes nas áreas referidas no ponto supra.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª. infracção: $ 5.000,00 a $ 10.000,00;

   - Na 2ª. infracção: $ 10.001,00 a $ 20.000,00;

- Na 3ª. infracção: $ 20.001,00 a $ 50.000,00;

- A partir da 4ª. e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 claúsula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa até $ 2.000,00 (duas 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 número 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 pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 136.612.000,00 (cento e trinta e seis milhões seiscentas e doze mil) patacas.

2. O prémio referido no número anterior será pago pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela forma a seguir indicada:

   a) assumpção dos encargos respeitantes ao realojamento de 1.450 famílias;

   b) entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE de uma área de pavimento de cerca de 4.620 m2 destinada a equipamento social de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE ;

   c) construção de uma área de pavimento com cerca de 1.270 m2 destinada a mercado, de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, para a substituição do actualmente existente;

   d) construção para o PRIMEIRO OUTORGANTE de cerca de 19.783 m2 de arruamentos e zonas verdes- assinalados com as letras G1, G2, G3, G4, G5A, G5B, G6, G7, G8 e G9, D e F na planta nº 790/89 da DSCC, bem como do sistema de rede geral de esgotos, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia eléctrica e iluminação

pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários, de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

3. As famílias a realojar em cumprimento do disposto na alínea a) do número anterior são as que à data da assinatura do presente contrato, ocupam a área a conceder ao SEGUNDO OUTORGANTE.

4. O realojamento das famílias referidas na alínea a) do número 2 deverá obedecer ao princípio de uma família uma casa e efectuar-se, obrigatoriamente, à medida que forem sendo realizadas as desocupações. As modalidades de realojamento e a tipologia dos fogos a afectar a esse fim, deverão obedecer a critérios estabelecidos pelo SEGUNDO OUTORGANTE, em cooperação com a Associação dos Moradores e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a afectar ao realojamento das famílias referidas no número três, fogos de boa construção, livres de quaiquer ónus ou encargos e a praticar todos os actos necessários para a transmissão dos mesmos para a titularidade das famílias a que forem atribuídos, de acordo com as modalidades de realojamento aprovadas.

6. A entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE das áreas destinadas a equipamento social será feita livre de quaiquer ónus ou encargos, até trinta dias após a emissão da licença de ocupação dos respectivos edifícios, obrigando-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a praticar todos os actos necessários para a transmissão para o PRIMEIRO OUTORGANTE da titularidade das áreas mencionadas neste número.

7. O SEGUNDO OUTORGANTE garantirá durante um ano, contado da data da respectiva afectação dos fogos ao realojamento das famílias ou da recepção das obras pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a boa execução e qualidade dos materiais utilizados, correndo por sua conta todos os encargos com as substituições a efectuar ao abrigo desta garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº. 127º. da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 136.416,00 (cento e trinta e seis mil quatrocentas e dezasseis) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno cujos edifícios aí implantados forem ficando concluídos.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do diposto no artº. 2º. do Decreto-Lei nº. 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

   a) Falta de pagamento 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

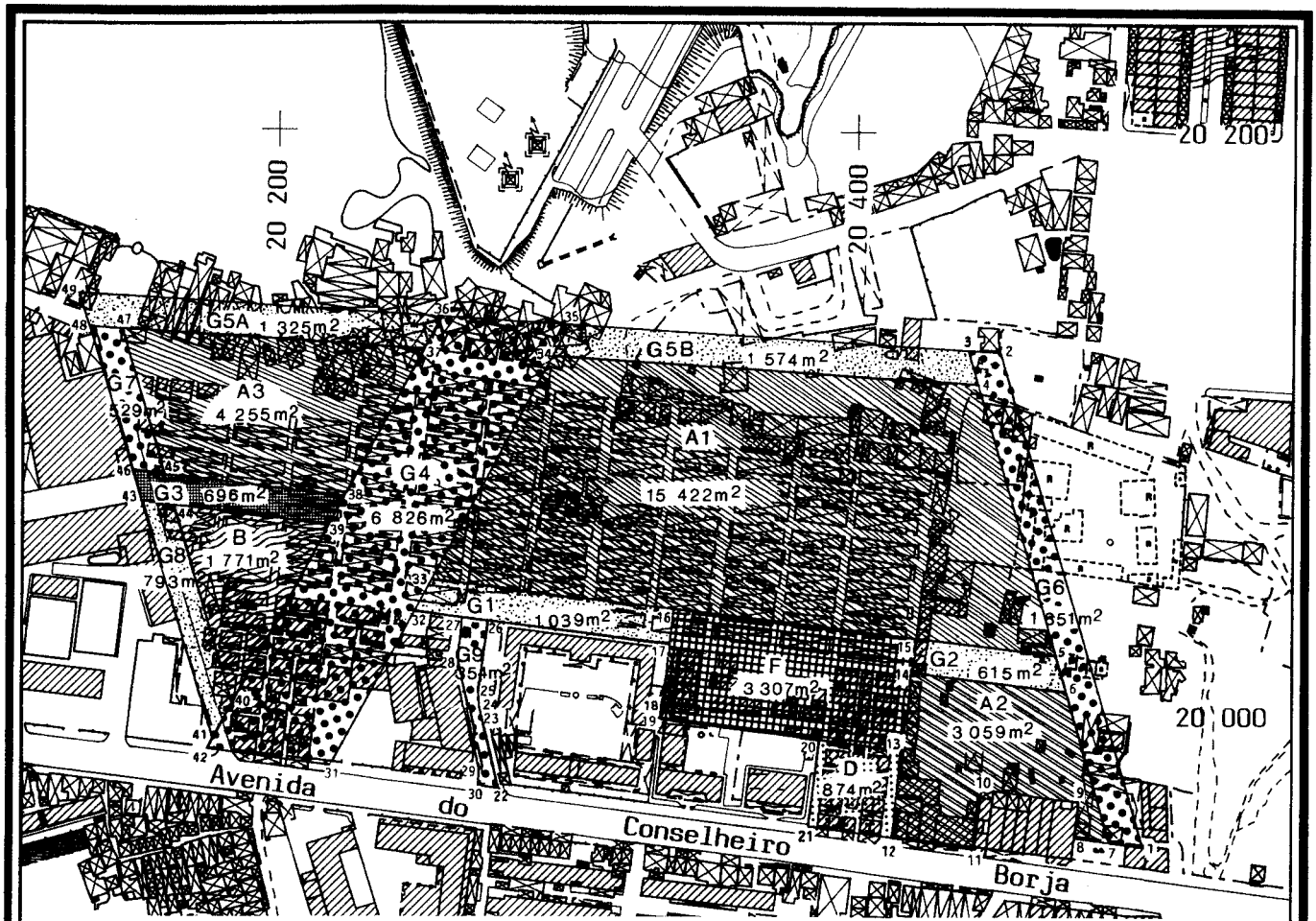
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Territótio.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	20 499.7	19 953.5
2	20 450.0	20 123.0
3	20 438.8	20 123.6
4	20 442.1	20 112.4
5	20 469.3	20 019.8
6	20 473.0	20 007.3
7	20 488.4	19 954.8
8	20 476.1	19 956.3
9	20 477.5	19 968.1
10	20 444.1	19 972.3
11	20 441.6	19 952.5
12	20 413.0	19 956.1
13	20 416.5	19 986.5
14	20 419.6	20 013.6
15	20 420.9	20 025.5
16	20 337.4	20 035.5
17	20 335.9	20 023.6
18	20 332.7	19 998.6
19	20 331.8	19 996.7
20	20 388.2	19 989.9
21	20 384.4	19 959.8
22	20 277.1	19 973.2
23	20 271.5	19 996.8
24	20 270.4	20 000.9
25	20 270.2	20 006.3
26	20 273.3	20 031.0
27	20 264.5	20 032.0
28	20 263.0	20 016.2
29	20 270.7	19 978.8
30	20 270.1	19 974.2
31	20 218.8	19 980.6
32	20 247.6	20 034.0
33	20 253.7	20 045.4
34	20 294.8	20 121.4
35	20 300.5	20 132.1
36	20 256.5	20 134.8
37	20 250.8	20 124.1
38	20 223.3	20 073.1
39	20 218.1	20 053.7
40	20 184.9	20 002.1
41	20 178.2	19 989.7
42	20 176.2	19 985.9
43	20 153.2	20 071.4
44	20 164.1	20 070.1
45	20 161.0	20 080.5
46	20 150.1	20 081.8
47	20 146.1	20 130.5
48	20 135.1	20 131.1
49	20 131.7	20 142.4

(Coordenadas Gráficas)

AVENIDA DO CONSELHEIRO BORJA

ÁREAS PARCELARES:

Terreno destinado a construção:

ÁREA "A1" = 15 422 m2
ÁREA "A2" = 3 059 m2
ÁREA "A3" = 4 255 m2

Terreno a deixar vago para o Território:

ÁREA "B" = 1 771 m2

Terreno destinado a novos arruamentos, zona verde e equipamento:

ÁREA " D "= 874 m2
ÁREA " F "= 3 307 m2
ÁREA "G1 "= 1 039 m2
ÁREA "G2 "= 615 m2
ÁREA "G3 "= 696 m2
ÁREA "G4 "= 6 826 m2
ÁREA "G5A"= 1 325 m2
ÁREA "G5B"= 1 574 m2
ÁREA "G6 "= 1 851 m2
ÁREA "G7 "= 529 m2
ÁREA "G8 "= 793 m2
ÁREA "G9 "= 354 m2

CONFRONTAÇÕES DA ÁREA DESTINADA A CONSTRUÇÃO:

Parcela A1

Terreno do Território em parte incluído nas desc. da C.R.P.(Nº11582 e 11583,B-31).
S - Com terreno do Território em parte ocupado por barracas, destinado a novos arruamentos e zona verde projectados;
Restantes pontos cardeais com terreno do Território ocupado por barracas destinado a novos arruamentos projectados.

Parcela A2

Terreno do Território em parte incluído na desc. da C.R.P.(Nº11583,B-31).
N - Arruamento projectado;
S - Avenida do Conselheiro Borja e tardozes dos prédios da mesma Avenida Nº 32(Nº21444,B-49) e Nºs 34 a 38A(Nºs19985 a 19992,B-42);
E - Prédio com Nº38A da Avenida do Conselheiro Borja (Nº19992,B-42) e Terreno do Território em parte ocupado por barracas destinado a um arruamento projectado;
W - Prédio com Nº34 da Avenida do Conselheiro Borja (Nº19985,B-42) e Terreno do Território à mesma Avenida ocupado por barracas destinado a zona verde e equipamento social projectados.

Parcela A3

Terreno do Território em parte incluído na desc. na C.R.P.(Nº11582,B-31)
Em todos os pontos cardeais com terreno do Território ocupado por barracas e destinado a novos arruamentos projectados.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2500

50 25 0 25 50 75 100 125 150 175 200 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 157/GM/89 **Parecer da CT no.** 261/89 **de** 14.12.89 790/89 de 05/12/89

Despacho n.º 158/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial "Four Seasons" Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4158m2, sito na Rua dos Pescadores, destinado à construção de quatro blocos com finalidade industrial, em regime de propriedade horizontal. (Proc. nº 815.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 159/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Março de corrente ano, Ngan Yuen Ming, residente na Estrada da Penha, 8 e 10, em Macau, solicitou junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 5000m2, sito na Rua dos Pescadores, junto à Rádio Ilha Verde, destinado à construção de edifícios para indústria, juntando para o efeito, o plano de aproveitamento.

2. O pedido foi submetido à apreciação da DSE que sobre ele emitiu parecer favorável. Igualmente a DSOPT se pronunciou favoravelmente quanto ao novo estudo prévio apresentado.

3. Entretanto, a requerente solicitou que a concessão do terreno viesse a ser feita a favor da Sociedade de Fomento Predial "Four Seasons" Lda., da qual é sócia gerente.

4. Em face dos pareceres favoráveis, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

5. Com as condições fixadas concordou a requerente conforme termo de compromisso firmado em 11 de Dezembro de 1989, no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº 418/89, de 11 de Dezembro, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno, tem a área global de 4 158m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº 508/89", de 9-12-89, com as letras "A1" e "A2", e está parcialmente descrito sob o nº 20016 do Livro B-42 da CRPM.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido

em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c) e 49 e seguintes e 56 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Fomento Predial "Four Seasons", Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, parcialmente descrito sob o nº 20016 do Livro B-42 da CRPM, sito na Rua dos Pescadores com a área de 4158 metros quadrados, correspondente às parcelas A1 e A2 com as áreas respectivamente de 3064m2 e 1094m2, assinaladas com as letras A1 e A2 na planta nº508/89, emitida em 9/12/89 pela DSCC, de ora em diante designadas simplesmente por TERRENO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

---

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

---

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um complexo industrial constituido pelos seguintes edifícios em regime de propriedade horizontal:

   (a) Bloco nº 1 - 8 pisos;

   (b) Blocos nºs 2, 3 e 4 - 9 pisos.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte r/c - bloco 4 (92 m2);

Industrial: parte r/c, 2º ao 8º piso - bloco 1;
parte r/c, 2º ao 9º piso - blocos 2, 3 e 4 (33294 m2);

Estacionamento: parte r/c - blocos nºs 1, 2, 3 e 4 (686 m2).

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $33 264,00 (trinta e três mil duzentas e sessenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $136 472,00 (cento e trinta e seis mil quatrocentas e setenta e duas) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
92 m2 x $6,00/m2 .....$ 552,00

ii) Área bruta para indústria:
33 294 m2 x $4,00/m2 .....$133 176,00

iii) Área bruta para estacionamento:
686 m2 x $4,00/m2 .....$ 2 744,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global

de 36 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes, e bem assim a construção do arruamento interior de acesso aos edifícios industriais do complexo, assinalado com a letra B na planta nº508/89, de 9/12/89.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OU-

TORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA NONA - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito à seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00

   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00

   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $15 373 270,00 (quinze milhões trezentas e setenta e três mil duzentas e setenta) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $2 873 270,00 (dois milhões oitocentas e setenta e três mil duzentas e setenta) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $12 500 000,00 (doze milhões e quinhentas mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $2 768 515,00 (dois milhões setecentas e sessenta e oito mil quinhentas e quinze) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $33 264,00 (trinta e três mil duzentas e sessenta e quatro) 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 - 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

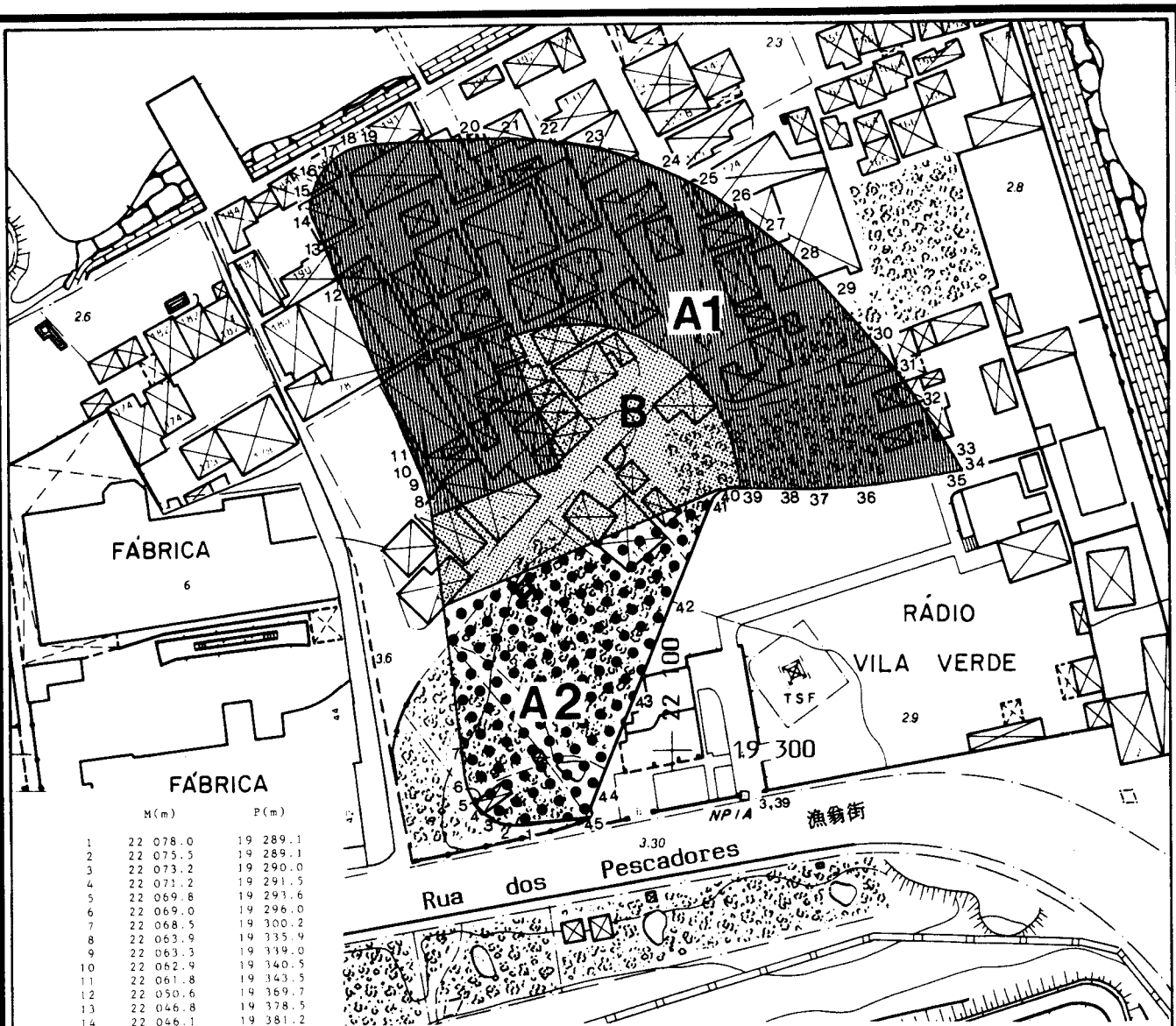
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	22 078.0	19 289.1
2	22 075.5	19 289.1
3	22 073.2	19 290.0
4	22 071.2	19 291.5
5	22 069.8	19 293.6
6	22 069.0	19 296.0
7	22 068.5	19 300.2
8	22 063.9	19 335.9
9	22 063.3	19 339.0
10	22 062.9	19 340.5
11	22 061.8	19 343.5
12	22 050.6	19 369.7
13	22 046.8	19 378.5
14	22 046.1	19 381.2
15	22 046.3	19 384.0
16	22 048.2	19 387.8
17	22 050.3	19 389.6
18	22 052.9	19 390.8
19	22 054.6	19 391.0
20	22 070.7	19 392.0
21	22 076.9	19 392.0
22	22 083.0	19 391.5
23	22 089.1	19 390.3
24	22 100.8	19 386.2
25	22 106.3	19 383.3
26	22 111.4	19 379.9
27	22 115.9	19 376.3
28	22 121.0	19 371.5
29	22 125.8	19 366.6
30	22 130.3	19 361.4
31	22 134.6	19 356.0
32	22 138.6	19 350.4
33	22 142.3	19 344.6
34	22 143.7	19 342.1
35	22 143.4	19 341.9
36	22 128.9	19 339.6
37	22 118.7	19 339.1
38	22 111.7	19 339.3
39	22 109.6	19 339.5
40	22 107.7	19 339.2
41	22 106.1	19 337.6
42	22 099.1	19 320.1
43	22 093.5	19 306.5
44	22 087.9	19 292.7
45	22 088.3	19 290.4

RUA DOS PESCADORES

ÁREA A1 = 3 064 m2

ÁREA A2 = 1 094 m2

ÁREA B = 1 000 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A1

Em parte descrito sob o (Nº20016,B-42)
N - Via Projectada;
S - Parcela B e Terreno descrito sob o (Nº20016,B-42);
E - Parcela B e via projectada;
W - Travessa projectada e Parcela B.

- Parcela A2

Em parte descrito sob o (Nº20016,B-42)
N - Parcela B;
S - Faixa estreita de Terreno do Território junto à Rua dos Pescadores ;
E - Terreno descrito sob o (Nº20016,B-42);
W - Travessa Projectada.

- Parcela B

Em parte descrito sob o (Nº20016,B-42)
N e E - Parcela A1;
S - Parcela A2;
W - Parcela A1 e Travessa Projectada.

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 n.º 158/GM/89 **Parecer da CT no.** 262/89 **de** 14.12.89 508/89 de 09/12/89

Despacho n.º 159/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Nam Kwong - União Comercial e Industrial, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4.340 m2, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SB", em Coloane, destinado à edificação de um imóvel com finalidade industrial e em regime de propriedade horizontal. (Proc. nº.8114.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.162/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento apresentado na DSPECE, em 29-11-89, a Nam Kwong - União Comercial e Industrial, Lda., com sede na Av. Almeida Ribeiro, nº.1-L, em Macau, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4.340 m2, sito em Seac Pai Van, designado por lote "SB" desta zona industrial, destinado à construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, com finalidade industrial.
   Juntou, para o efeito, o plano de aproveitamento, planta cadastral e programa de trabalhos.

2. O estudo prévio foi submetido à apreciação da DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.

3. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

4. As condições fixadas na minuta foram aceites pela requerente conforme termo de compromisso firmado em 7.12.89, no qual declara ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº.413/89, de 7.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno a conceder tem a área de 4.340 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.787/89", de 3.11.89, e é terreno vago do domínio privado do Território.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Nam Kwong - União Comercial e Industrial, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SB", na Ilha de Coloane, com a área de 4340 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 787/89, emitida em 03/11/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente CONTRATO.

2. O prazo de 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos.

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

   Industrial: parte do r/c a 7º piso

   Estacionamento: parte do r/c

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $17.360,00 (dezassete mil trezentas e sessenta) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $110.544,00 (cento e dez mil quinhentas quarenta e quatro) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para indústria:
      26580 m2 x $ 4,00/m2 .....$106.320,00

      ii) Área bruta para estacionamento:
      645 m2 x $ 4,00/m2 .....$2.580,00

      iii) Área descoberta
      411 m2 x $ 4,00/m2 .....$1.644,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos serviços

competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-à que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $30 000,00

   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $80 000,00

   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número 2 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $5.216.627,00 (cinco milhões duzentas e dezasseis mil seiscentas e vinte e sete) patacas que será pago da seguinte forma:

a) 1.216.627,00 (um milhão duzentas e dezasseis mil seiscentas e vinte e sete) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $4.000.000,00 (quatro milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $1.089.004,00 (um milhão e oitenta e nove mil e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $17.360,00 (dezassete mil trezentas e sessenta) 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 - 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 a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

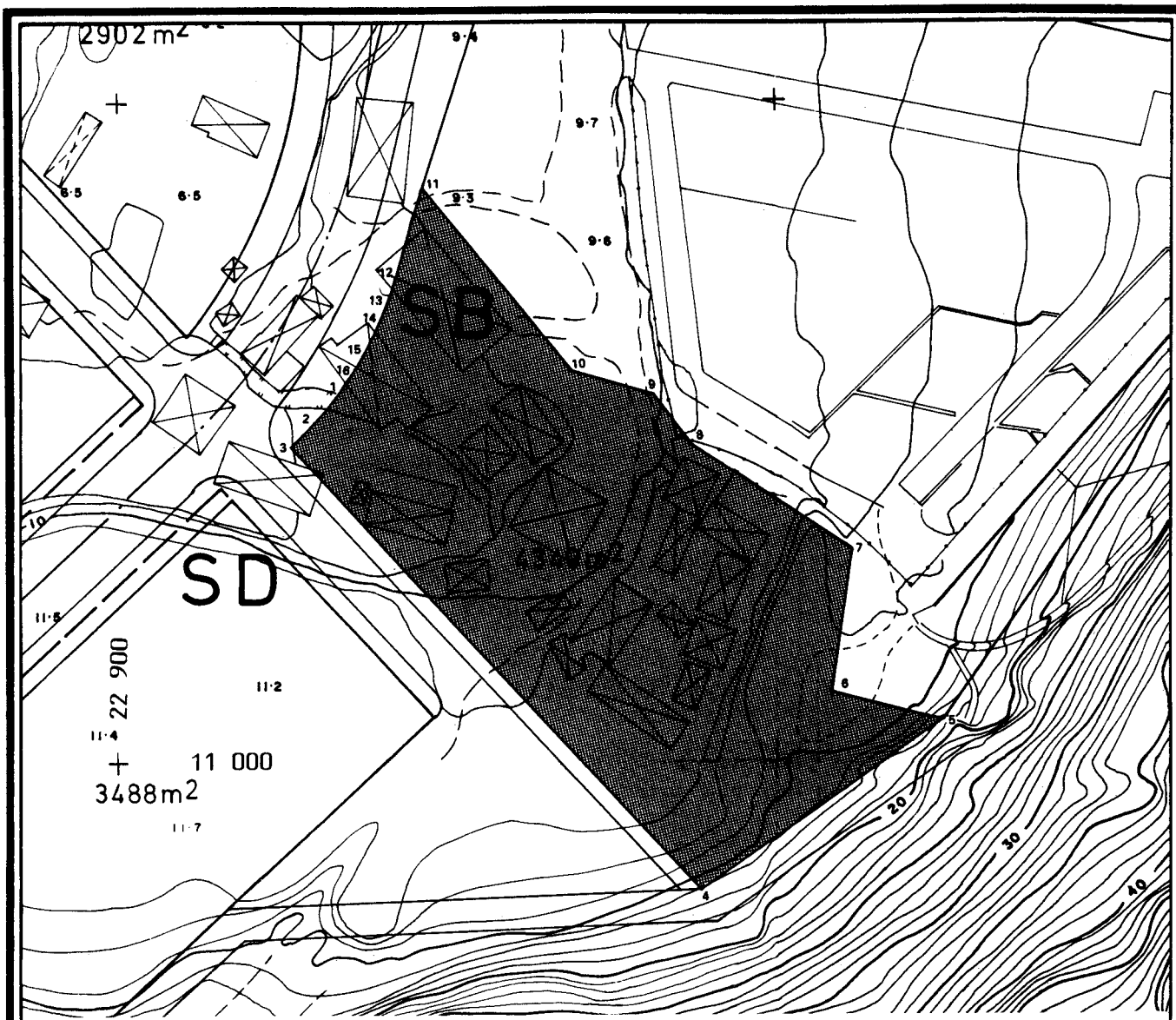
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ZONA INDUSTRIAL DE SEAC PAI VAN

LOTE SB

	M(m)	P(m)
1	22 932.1	11 054.3
2	22 929.2	11 051.0
3	22 926.1	11 047.9
4	22 988.5	10 980.5
5	23 025.3	11 006.2
6	23 008.4	11 010.5
7	23 011.5	11 032.1
8	22 987.2	11 047.9
9	22 981.3	11 055.7
10	22 968.8	11 059.2
11	22 946.2	11 086.9
12	22 942.2	11 073.6
13	22 940.7	11 069.5
14	22 939.0	11 065.4
15	22 937.0	11 061.6
16	22 934.7	11 057.9

ÁREA = 4 340 m2

Confrontações actuais:

NE/SE - Terreno do Território;

SW/NW - Vias projectadas.

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 n.º 159/GM/89 **Parecer da CT no.**265/89 **de** 14.12.89 787/89 de 03/11/89

Despacho n.º 160/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Lda, de concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2.976 m2, sito na Estrada Lou Lim Yeok, lotes "D1" a "D5", na Ilha da Taipa, destinado à construção de moradias para habitação. (Proc. nº.6145.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.164/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Novembro de 1989, a Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Lda, com sede em Macau, na Rua Almirante Costa Cabral, nº.125, r/c, solicitou à DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito na Estrada Lou Lim Yeok, lotes "D1" a "D5", na Ilha da Taipa, destinado à edificação de moradias unifamiliares.
   Para o efeito juntou o estudo prévio do aproveitamento do terreno, e plano de obras.

2. Enviada cópia do estudo prévio à DSOPT para efeitos de parecer, esta Direcção de Serviços emitiu parecer favorável embora com certas condicionantes.

3. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

4. As condições fixadas na minuta foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado em 7.12.89, no qual declarou ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº.415/89, de 8.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno tem a área de 2.976 m2, encontrando-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº.762/89", de 14-11-89 e é terreno vago do domínio privado do Território.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124º. da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO:CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, sito na Estrada LOU LIM YEOK, lotes D1, D2, D3, D4 e D5, na Ilha da Taipa, com a área de 2976 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 762/89, da DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de cinco edifícios em regime de propriedade horizontal, compreendendo 3 pisos cada.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados à finalidade de utilização habitacional.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $44.640,00 (quarenta e quatro mil seiscentas e quarenta) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passa a pagar o montante global de $32.973,00 (trinta e duas mil novecentas e setenta e três) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para a habitação:
      3147 m2 x $ 7,50/m2 ..... $ 23.603,00

      ii) Área bruta para acessos:
      400 m2 x $ 5,00/m2 ..... $ 2.000,00

      iii) Área bruta livre:
      1474 m2 x $ 5,00/m2 ..... $ 7.370,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

   a) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

CLÁUSULA SEXTA - 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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 que poderá ir até $1000,00 (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 número 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 OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $2.542.398,00 (dois milhões quinhentas e quarenta e duas mil trezentas e noventa e oito) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $642.398,00 (seiscentas e quarenta e duas mil trezentas e noventa e oito) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $1.900.000,00 (um milhão e novecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $517.277,00 (quinhentas e dezassete mil duzentas e setenta e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $44.640,00 (quarenta e quatro mil seiscentas e quarenta) 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 - 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

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

   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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 TERCEIRA - 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

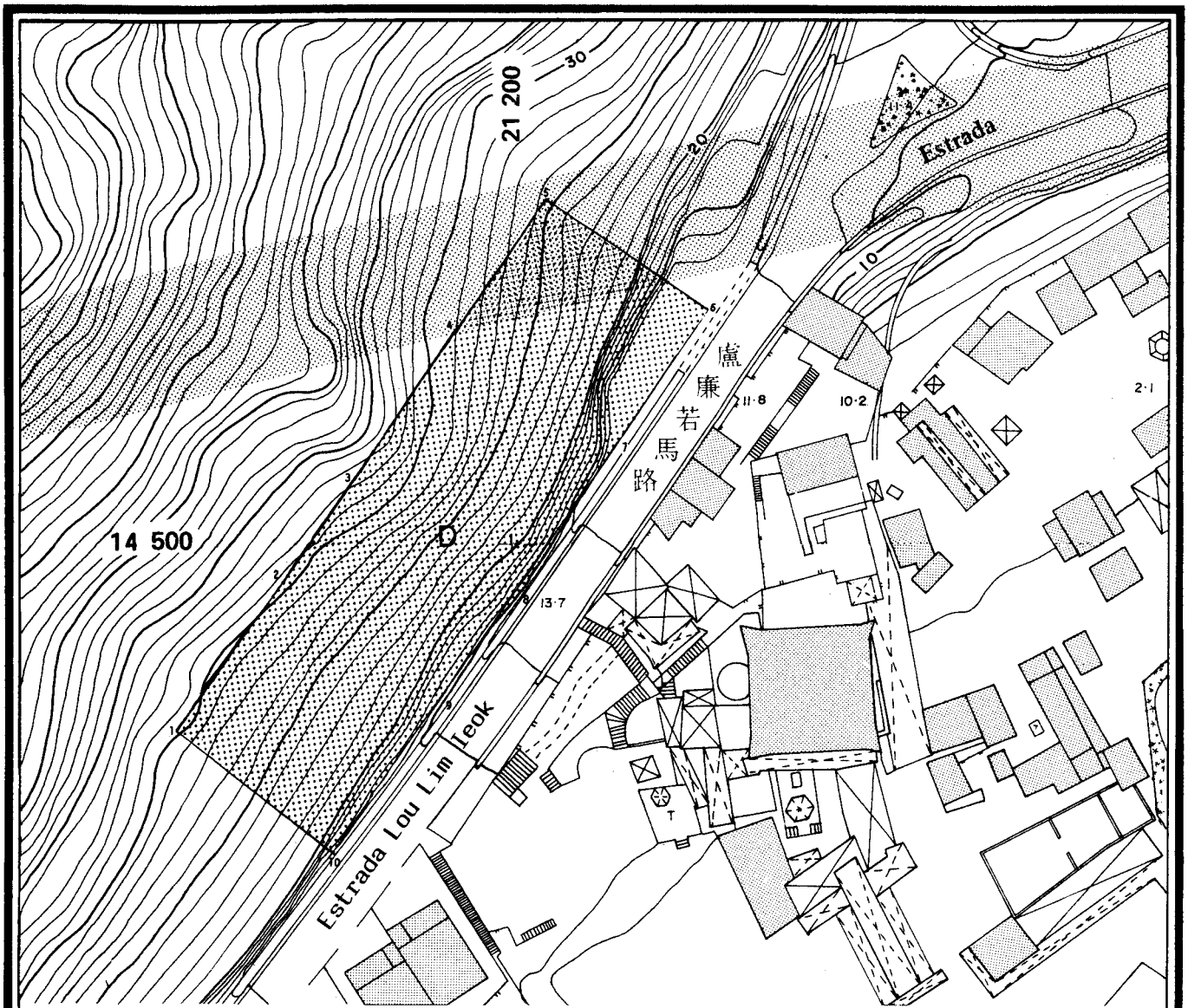
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ESTRADA LOU LIM IEOK
LOTE "D"

	M(m)	P(m)
1	21 149.1	14 471.1
2	21 165.1	14 493.8
3	21 176.3	14 509.8
4	21 191.6	14 532.1
5	21 205.1	14 552.1
6	21 229.9	14 535.3
7	21 216.3	14 515.1
8	21 201.0	14 492.7
9	21 189.6	14 476.5
10	21 173.1	14 453.0

ÁREA = 2 976 m2

Confrontações actuais;

SE - Faixa de terreno do Território junto à Estrada Lou Lim Ieok;
- Terreno do Território nos restantes pontos cardeais.

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 n.º 160/GM/89 **Parecer da CT no.** 267/89 **de** 14.12.89 762/89 de 14/11/89

Despacho n.º 161/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Parques de Macau, SARL - CPM, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2.704 m2, sito no Bairro do Hipódromo, lote "HD" destinado à construção de um edifício que ficará afecto a auto-silo público, habitação e comércio. (Proc. nº.948.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.165/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 7.12.89, apresentado na DSPECE, a Companhia de Parques de Macau - CPM, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 2.704 m2, sito no lote "HD" no Bairro do Hipódromo, para ser aproveitado com a construção de um edifício misto para auto-silo, comércio e habitação, no âmbito do "Contrato de concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público" no território de Macau, outorgado por escritura pública de 3.11.88.
   Para o efeito juntou o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e plano de obras.

2. O estudo prévio foi remetido à DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável com certas condicionantes.

3. Em face do parecer favorável da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado em 7 de Dezembro de 1989, no qual se obrigou, ainda, a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº.410/89, de 7-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno a conceder tem a área de 2.704 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.151/89", de 13.3.89.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Parques de Macau, SARL - CPM, ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito na C.R.P.M. sito no Bairro do Hipódromo, lote "HD", em Macau, com a área de 2704 (dois mil setecentos e quatro) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 151/89, de 13/03/89, da DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo período que durar a concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público no Território de Macau, titulada pela escritura pública de 3 de Novembro de 1988, nunca excedendo o prazo máximo legal de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente CONTRATO.

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

CLÁUSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício com 23 pisos, em regime de propriedade horizontal, compreendendo um podium com 6 (seis) pisos e dois blocos com 17 (dezassete) pisos cada.

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

   Comercial: parte do rés-do-chão;

   Habitacional: 6º ao 22º andares dos dois blocos;

   Estacionamento público: 1º ao 4º andar e parte do 5º andar (cerca de 350 lugares);

   Estacionamento privado: parte do rés-do-chão e do 5º andar (cerca de 94 lugares).

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 51/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $16.224,00 (dezasseis mil duzentas e vinte e quatro) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $82.941,50 (oitenta e duas mil novecentas e quarenta e uma patacas e cinquenta avos) resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
19716 m2 x $3,00/m2 .....$59.148,00

ii) Área bruta para comércio:
1027 m2 x $4,50/m2 .....$ 4.621,50

iii) Área bruta para estacionamento público:
11168 m2 x $1,00/m2 .....$11.168,00

iv) Área bruta para estacionamento privado:
2668 m2 x $3,00/m2 .....$ 8.004,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNGO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e área circundante assinalada na planta nº 151/89, de 13/03/89, da DSCC e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

2. Para efeitos do cumprimento do número anterior, só será emitida a licença de ocupação, pelos serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante assinalada na planta referida no número anterior.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 50.000,00 a $100.000,00;
   - Na 2ª infracção: $100.001,00 a $200.000,00;
   - Na 3ª infracção: $200.001,00 a $300.000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 de $2.500,00 (duas mil e quinhentas patacas) por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e oitenta 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 número 2 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

5. O pagamento das multas estabelecidas no número um desta cláusula deverá ser efectuado no prazo de trinta dias contados da respectiva notificação.

CLÁUSULA NONA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $17.072.425,00 (dezassete milhões setenta e duas mil quatrocentas e vinte e cinco) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $4.072.425,00 (quatro milhões setenta e duas mil quatrocentas e vinte cinco patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente no montante de $13.000.000,00 (treze milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $2.879.253,00 (dois milhões oitocentas e setenta e nove mil duzentas e cinquenta e três) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $16.224,00 (dezasseis mil duzentas e vinte e quatro) 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 PRIMEIRA - OUTRAS OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

Para além das obrigações referidas neste CONTRATO o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ao cumprimento das disposições do "CONTRATO DE CONCESSÃO DO DIREITO DE ASSEGURAR O SERVIÇO DE INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE PARQUES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO", de ora em diante designado simplesmente por "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO".

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.

2. Após o aproveitamento do TERRENO, continua sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE a transmissão de direitos resultantes de concessão do TERRENO na parte respeitante ao AUTO-SILO.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - 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 total ou parcial, definitiva ou temporária, de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta, sétima, oitava, nona e décima;

e) A rescisão do "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO".

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A rescisão deste CONTRATO determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, cessando a concessão da exploração do AUTO-SILO.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE terá direito à indemnização a fixar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, relativamente às benfeitorias introduzidas no TERRENO, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - RESGATE DO "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO"

O resgate por parte do PRIMEIRO OUTORGANTE da "CONCESSÃO DO DIREITO DE ASSEGURAR O SERVIÇO DE INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE PARQUES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO" produzirá, em relação ao presente CONTRATO, os efeitos previstos na cláusula décima-sexta do "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO".

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 reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIRRO DO HIPÓDROMO
LOTE - HD

	M(m)	P(m)
1	21 061.8	20 233.0
2	21 009.6	20 240.3
3	21 014.9	20 274.6
4	21 035.7	20 290.1
5	21 069.2	20 285.4
6	21 033.1	20 271.8

ÁREA DO LOTE HD = 2 704 m2
ÁREA CIRCUNDANTE = 1 776 m2

Confrontações actuais:
NW - Rua dos Cavaleiros;
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas.

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 n.º 161/GM/89 Parecer da CT no.268/89 de 14.12.89 151/89 de 13/03/89

Despacho n.º 162/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção de Obras de Engenharia, SAN TAK FAT, Lda.,de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4.870 m2, sito na zona industrial de SEAC PAI VAN, lote "SQ1", na Ilha de Coloane, destinado à construção de um edifício industrial, e de uma central de produção de asfalto. (Proc. nº.8118.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.147/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. A Empresa de Construção de Obras de Engenharia, San Tak Fat, Lda., com sede na Travessa do Comandante Mata e Oliveira, 13-A, r/c, em Macau, vem, desde 1986, solicitando a concessão de uma parcela de terreno para instalação de uma central de asfaltagem.

2. Em Novembro de 1987, expôs à DSPECE a sua pretensão, em virtude da qual ainda foi colocada a hipótese de lhe ser permitido, mediante licença de ocupação temporária, a ocupação de um terreno em Seac Pai Van. Todavia esta hipótese foi posta de parte para não inviabilizar ou limitar a correcta concepção da nova zona industrial que ali se estava a criar.

3. Depois de se terem adoptado algumas soluções de carácter temporário, a proposta da requerente veio a ser analisada na informação nº323/89 de 20.10.89, da DSPECE, com vista à concessão, por arrendamento, do lote "a" do Quarteirão IX, em Seac Pai Van, uma vez que neste Quarteirão estão previstas actividades relacionadas com o asfalto.

4. O proposto teve a concordância superior, na sequência do que a citada Empresa, por requerimento de 9 de Novembro, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do referido lote, ora designado por lote "SQ1", com a área de cerca de 4.870 m2, juntando plano de aproveitamento, programa de trabalhos e planta cadastral.

5. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável, com certas condicionantes.

6. Em face do parecer da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado em 27.11.89, no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação nº.389/89, de 28.11, da DSPECE, 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, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno, tem a área de 4.870 m2, correspondente ao lote "SQ1" da zona industrial de Seac Pai Van, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciado por "Procº. nº.816/89", de 10.11.89, e é terreno vago do domínio privado do Território.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa de Construção de Obras de Engenharia, San Tak Fat, Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SQ1", na Ilha de Coloane, com a área de 4870 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 816/89, emitida em 10/11/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício industrial de dois pisos, em regime de propriedade horizontal e de uma área descoberta para instalação de diverso equipamento da central de produção de asfalto. O rés-do-chão do edifício industrial e a área descoberta destinam-se a uso próprio do SEGUNDO OUTORGANTE.

2. De acordo com o referido no número anterior são as seguintes as finalidades de utilização do TERRENO:

Industrial: cerca de 4357 m2;

Estacionamento: cerca de 48 m2;

Área industrial descoberta: cerca de 2647 m2.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $19.480,00 (dezanove mil quatrocentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $49.364,00 (quarenta e nove mil trezentas e sessenta e quatro) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:
7004 m2 x $ 7,00/m2 ..... $49.028,00

ii) Área bruta para estacionamento:

48 m2 x $ 7,00/m2 ..... $ 336,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos

projectos referidos no número 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, 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00;
   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $2.070.479,00 (dois milhões setenta mil quatrocentas e setenta e nove) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $570.479,00 (quinhentas e setenta mil quatrocentas e setenta e nove) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $1.500.000,00 (um milhão e quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $535.401,00 (quinhentas e trinta e cinco mil quatrocentas e uma) patacas cada uma, vencendo-se a primeira

180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $19.480,00 (dezanove mil quatrocentas e oitenta 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 - 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 a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. A transmissão de situações emergentes deste CONTRATO na parte relativa às áreas destinadas ao uso exclusivo da actividade industrial do SEGUNDO OUTORGANTE, identificadas na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

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

   b) Alteração não consentido da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do TERRENO por um prazo superior a 90 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

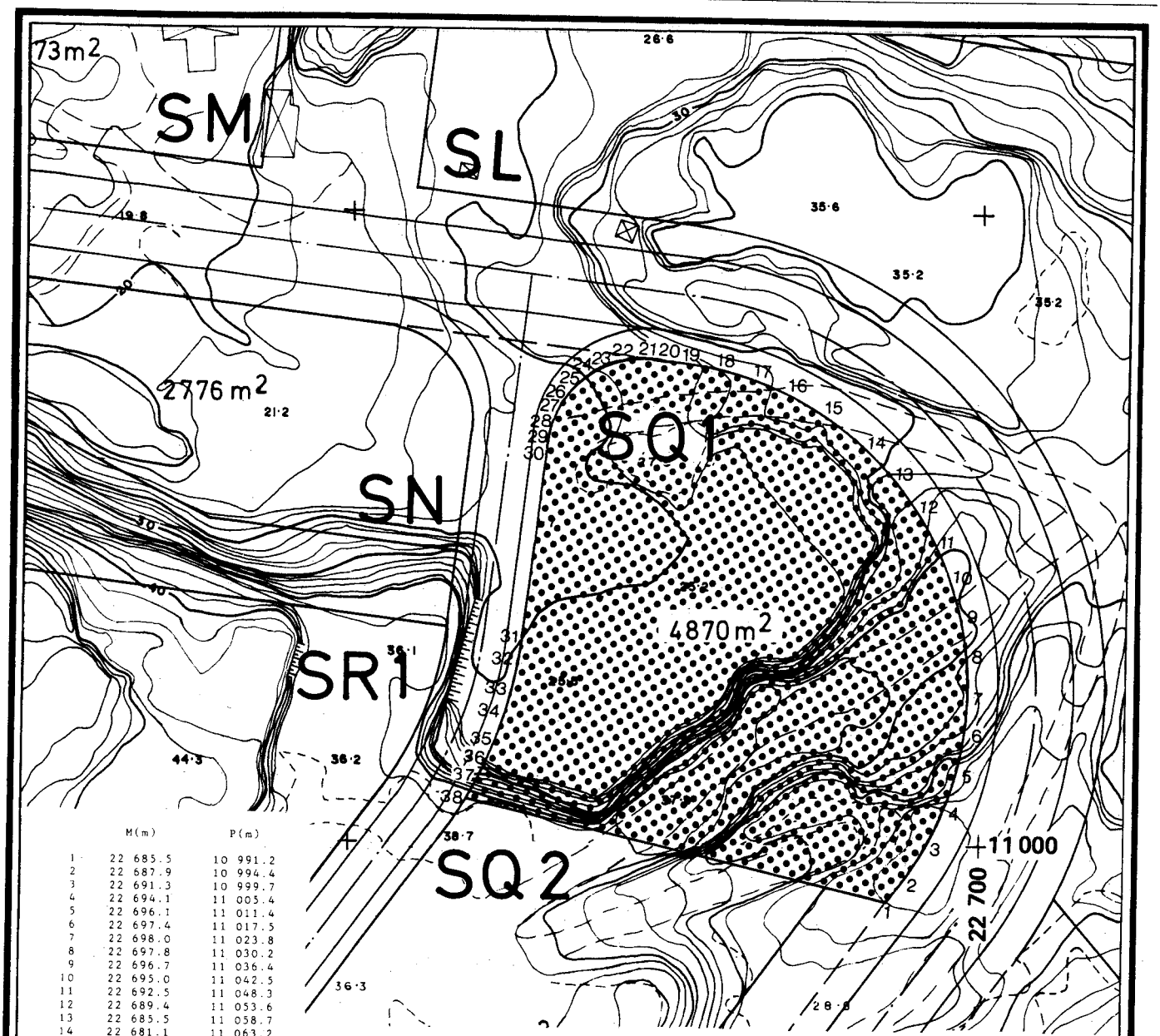
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	22 685.5	10 991.2
2	22 687.9	10 994.4
3	22 691.3	10 999.7
4	22 694.1	11 005.4
5	22 696.1	11 011.4
6	22 697.4	11 017.5
7	22 698.0	11 023.8
8	22 697.8	11 030.2
9	22 696.7	11 036.4
10	22 695.0	11 042.5
11	22 692.5	11 048.3
12	22 689.4	11 053.6
13	22 685.5	11 058.7
14	22 681.1	11 063.2
15	22 676.1	11 067.2
16	22 670.8	11 070.5
17	22 665.1	11 073.1
18	22 659.0	11 075.0
19	22 652.8	11 076.2
20	22 647.8	11 076.8
21	22 645.5	11 076.9
22	22 643.1	11 076.6
23	22 640.9	11 076.0
24	22 638.7	11 075.0
25	22 636.8	11 073.7
26	22 635.0	11 072.2
27	22 633.6	11 070.3
28	22 632.4	11 068.3
29	22 631.6	11 066.1
30	22 631.1	11 063.8
31	22 627.3	11 033.0
32	22 626.7	11 028.8
33	22 625.7	11 024.4
34	22 624.5	11 020.3
35	22 623.0	11 016.2
36	22 621.3	11 012.2
37	22 619.3	11 008.3
38	22 618.6	11 007.1

ZONA INDUSTRIAL DE SEAC PAI VAN
LOTE SQ 1

ÁREA = 4 870 m2

- Conforntações actuais:

SW - Terreno do Território.

Restantes pontos cardeais - vias projectadas.

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 n.º 162/GM/89 Parecer da CT no.269/89 de 14.12.89 816/89 de 10/11/89

Despacho n.º 163/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade Internacional de Indústria Pedreira, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 17.243 m2, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SL", destinado à edificação de uma unidade industrial de serração e polimento de pedras. (Proc. nº.8117.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.148/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 9.11.89, a Sociedade Internacional de Indústria Pedreira, Lda., com sede na Rua da Praia Grande, nº.22, 16º., Edifício BCM, solicitou junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 17.243 m2, sito em Seac Pai Van, em Coloane, destinado à edificação de uma unidade fabril de transformação de granitos, juntando para o efeito o plano de aproveitamento, planta de localização e estudo prévio.

2. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT e pela DSE que sobre ele emitiram parecer favorável.

3. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que devia obedecer a concessão, as quais foram aceites pela Sociedade requerente, conforme termo de compomisso por ela firmado, em 28.11.89, no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se obrigou, ainda, a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº.386/89, de 28.11, da DSPECE, 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 na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno tem a área de 17.243 m2, encontrando-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº.472/89", de 3.11.89, e é terreno vago do domínio privado do Território.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade Internacional de Indústria Pedreira, Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SL", na Ilha de Coloane, com a área de 17243 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 472/89, emitida em 03/11/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de um complexo destinado à serração e polimento de pedras, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $68.972,00 (sessenta e oito mil novecentas e setenta e duas) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $176.960,00 (cento e setenta e seis mil novecentas e sessenta) patacas resultante da seguinte discriminação:

      Área bruta para indústria:
      17696 m2 x $10,00/m2 .....$176.960,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24

meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exlusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

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 serão 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 serão sempre despositados 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO:

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00;

- Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00;

- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $4.348.296,00 (quatro milhões trezentas e quarenta e oito mil duzentas e noventa e seis) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $1.148.296,00 (um milhão cento e quarenta e oito mil duzentas e noventa e seis) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $3.200.000,00 (três milhões e duzentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $871.203,00 (oitocentas e setenta e uma mil duzentas e três) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $68.972,00 (sessenta e oito mil novecentas e setenta e duas) 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver aproveitado e ainda durante o período de dez anos contados a partir da data de emissão pela DSOPT, da licença de utilização, depende de autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

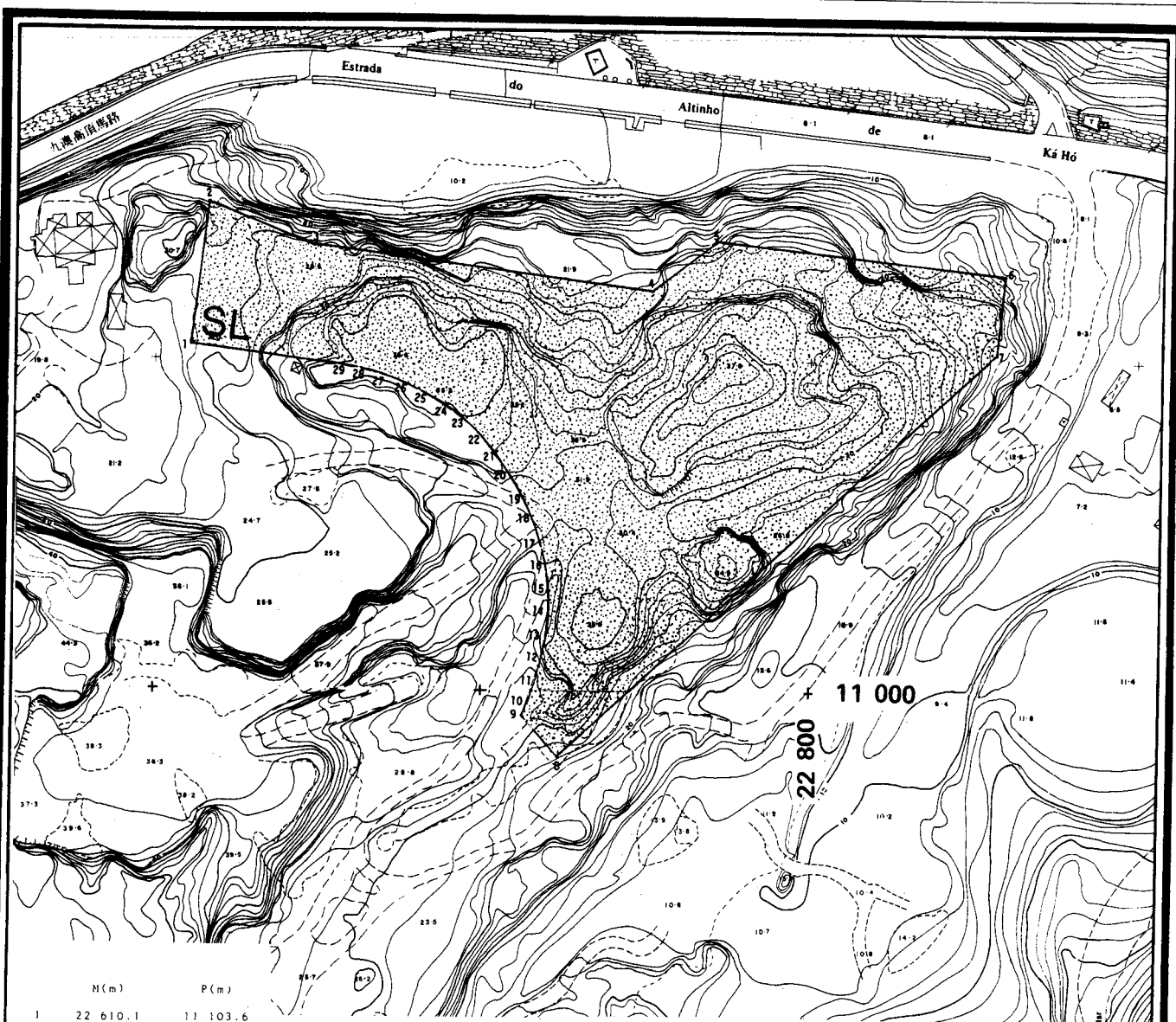
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	N(m)	P(m)
1	22 610.1	11 103.6
2	22 615.6	11 147.8
3	22 647.5	11 134.3
4	22 752.0	11 120.7
5	22 771.5	11 135.9
6	22 859.4	11 126.2
7	22 856.8	11 102.3
8	22 723.5	10 978.8
9	22 712.2	10 992.1
10	22 713.3	10 994.3
11	22 716.0	11 001.1
12	22 718.0	11 008.0
13	22 719.3	11 015.2
14	22 720.0	11 022.4
15	22 719.9	11 029.7
16	22 719.0	11 036.9
17	22 717.5	11 044.0
18	22 715.3	11 051.0
19	22 712.4	11 057.6
20	22 708.9	11 064.0
21	22 704.7	11 069.9
22	22 700.0	11 075.5
23	22 694.5	11 080.7
24	22 689.0	11 085.0
25	22 682.9	11 088.9
26	22 676.4	11 092.2
27	22 669.7	11 094.8
28	22 662.6	11 096.8
29	22 655.5	11 098.0

ZONA INDUSTRIAL DE SEAC PAI VAN
LOTE SL

ÁREA = 17 243 m2

Confrontações actuais:
SW - Via projectada;
Terreno do Território nos restantes pontos cardeais.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

10 5 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 163/GM/89 **Parecer da CT no.**270/89 **de** 14.12.89 472/89 de 03/11/89

Despacho n.º 164/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Soi Cheong - Companhia de Construção e Investimento, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 955 m2, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, destinado à construção de um edifício com finalidade habitacional e comercial, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação. (Proc. nº.444.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.150/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Agosto de 1985, Soi Cheong-Companhia de Construção e Investimento, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 950 m2, situado na Estrada Marginal da Ilha Verde, para o aproveitar com um edifício, destinado a habitação, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. O processo seguiu a sua tramitação normal mas, no âmbito da Comissão de Terras, em face da informação fornecida pela DSPECE em 10.2.88, dizendo que a requerente havia desistido do aproveitamento de um outro terreno confinante, a concessão do terreno em apreço não teve seguimento, por se ter considerado este empreendimento pressuposto necessário daquele.

3. Recentemente veio a requerente renovar o interesse na concessão já requerida, tendo-se reiniciado o processo, uma vez que, entretanto, houve alteração da configuração e dimensão do terreno, compreendendo o aproveitamento agora proposto, áreas para comércio e para estacionamento.

4. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.

5. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, condições estas que foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado em 4.12.89 e no qual se compromete ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº.400/89, de 4.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.464/89", de 4.11.89 e, de acordo com esta planta, a sua área é de 955 m2, assinalada pela letra "A".

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto deste CONTRATO a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 59/85/M e 41/87/M, respectivamente de 29/6/85 e 22/6/87, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGIME JURÍDICO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à SOI CHEONG - Companhia de Construção e Investimentos Limitada, a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, um terreno situado junto à Estrada Marginal da Ilha Verde, com a área de 955 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, o qual se encontra assinalado na planta anexa (anexo I), com o nº de processo 464/89, da DSCC.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DA CONCESSÃO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por (8) pisos.

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

   a) Habitação: 3.746 m2 (três mil setecentos e quarenta e seis metros quadrados)

   b) Comércio: 898 m2 (oitocentos e noventa e oito metros quadrados)

   c) Estacionamento: 359 m2 (trezentos e cinquenta e nove metros quadrados)

   d) Áreas Comuns: 720 m2 (setecentos e vinte metros quadrados)

3. As áreas brutas de construção referidas no número anterior distribuem-se pelas 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 o seguinte número de fogos, por categorias e tipos:

   Categoria B : 90 fogos sendo 33 do tipo T1 e 57 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 constantes do mapa entregue pela DSPECE.

CLÁUSULA QUINTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o número 2 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 124/84/M de 29 de Dezembro, o SEGUNDO 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 $ 955 (novecentas e cinquenta e cinco) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar:

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

      - $1,50/m2/piso (uma pataca e cinquenta avos por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

2. 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 PARA O APROVEITAMENTO DO TERRENO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 22 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE observará os seguintes prazos:

   a) 45 (quarenta e cinco) 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);

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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 2, os serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do TERRENO a levar a efeito nos termos da cláusula 4ª deste CONTRATO correm por conta e responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE que para o efeito, deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

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 do SEGUNDO OUTORGANTE.

   a) A desocupação do TERRENO e remoção de todas as construções provisórias e materiais aí existentes;

   b) A desocupação e remoção de todas as construções e materiais da área circundante demarcada na planta com o no. de processo 464/89 que constitui o anexo I deste contrato;

   c) A construção de cerca de 342 m2 (trezentos e quarenta e dois metros quadrados) de arruamentos assinalados com a letra B na planta que constitui o anexo I deste contrato, bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo PRIMEIRO OUTORGANTE

3. O SEGUNDO OUTORGANTE não poderá, a qualquer título, ocupar a área desocupada e destinada à construção dos arruamentos, e, em caso de necessidade de instalação de estaleiros para execução da obra, deve ser préviamente obtida a concordância da DSOPT.

4. No caso de o PRIMEIRO OUTORGANTE assegurar, por qualquer forma a desocupação total ou parcial das construções provisórias irregulares existentes no TERRENO ou área dos arruamentos, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar àquele o montante correspondente a $700,00 (setencentas) patacas por cada metro quadrado de terreno assim desocupado.

CLÁUSULA OITAVA - MATERIAIS DE ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE, eventualmente, necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE

O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a:

a) Assegurar através de empresas concessionárias, o normal abastecimento de água e o fornecimento de energia eléctrica, desde que o SEGUNDO OUTORGANTE comunique, com a antecedência de pelo menos 18 (dezoito) meses, as necessidades de água e energia;

b) Conceder facilidades de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte do SEGUNDO OUTORGANTE, do estabelecido nas alíneas a) e b) do número 2 da cláusula 7ª.

CLÁUSULA DÉCIMA - PENALIDADES POR INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 6ª, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito 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 sujeito a multa que poderá ir 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 número 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 DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÕES

1. Nos termos do disposto no artº 127º., nº.2, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 955 (novecentas e cinquenta e cinco) 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 números 1 e 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda nos termos da alínea b) do artº 12º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de $ 500.000,00

(quinhentas mil) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

4. A caução prevista no número 3 desta cláusula deverá ser prestada na data da outorga da escritura pública de concessão do terreno.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE, no caso de caducidade ou rescisão do presente CONTRATO por incumprimento imputável ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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 ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio e contrapartida pela concessão do TERRENO, 25 fogos, prontos a habitar e livres de quaiquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias e respectiva indicação por pisos, de acordo com o estudo prévio :

   - 12 fogos da categoria B e tipo T1 localizados nos 2º, e 4º. andares e designados pelas letras A, J, K, L, M e R;

   - 13 fogos da categoria B e tipo T2 localizados:

     . 1 fogo no 2º. andar e designado pela letra I;

     . 12 fogos no 4º. andar e designados pelas letras B,C,D,E,F,G,H,I,N,O,P e Q;

2. O SEGUNDO 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 à DSPECE.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - COMERCIALIZAÇÃO DOS FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. A venda de fogos pertencentes ao SEGUNDO OUTORGANTE reger-se-á pelo disposto no artigo 33º do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o SEGUNDO OUTORGANTE observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a vender os fogos de sua pertença, exclusivamente a indivíduos que satisfaçam cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

b) Residam em Macau, no mínimo, há 5 anos;

c) Possuam documento de identificação emitido pela Administração do Território;

d) Não sejam proprietários de nenhum imóvel em Macau (edifício, fracção autónoma ou terreno);

e) Não sejam concessionários de qualquer terreno do domínio privado do Território;

3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda a vender apenas um fogo a cada pessoa interessada, desde que o mesmo se destine a habitação própria do comprador. A venda de fogos, destinados a arrendamento, a celebrar nos termos da cláusula 16ª, não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no número 2 desta cláusula.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos, a dar prioridade aos agregados familiares residentes em alojamento informal em geral, e aos anteriores ocupantes do terreno em especial, desde que estes manifestem intenção de aquisição dos mesmos e reunam as condições referidas no número dois desta cláusula.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares a indicar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, ou a este, se o PRIMEIRO OUTORGANTE assim o pretender, 7,5% dos fogos de sua pertença até 6 meses contados a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso. Após aquela data, e caso a lista de agregados familiares, fornecida pela PRIMEIRO OUTORGANTE, não preencha o número de fogos reservados, poderá o SEGUNDO OUTORGANTE vender os fogos restantes a quaisquer outros indivíduos interessados, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionalismos estipulados nesta cláusula e na lei.

6. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença a respeitar os preços máximos de venda fixados no preçário entregue na DSPECE. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do SEGUNDO OUTORGANTE, a partir da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato, sendo utilizado para o efeito o índice de preços no consumidor publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau para o semestre anterior.

7. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, em impresso próprio fornecido pela DSPECE, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pela DSPECE 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.

8. Acrescerão à reserva de fogos da Administração mencionada no número 5 desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes compradores desistam da compra após ter a DSPECE emitido o respectivo termo de autorização de compra.

9. No caso dos promitentes compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei nº 3/86/M, de 4 de Janeiro e sempre que se verifique a situação prevista no número 4 do artigo 7º daquele diploma, o SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula 21º deste CONTRATO, a depositar a diferença daí resultante junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (F.B.C.H.) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - COMERCIALIZAÇÃO DE ÁREAS NÃO HABITACIONAIS

Uma vez concluído o aproveitamento integral do TERRRENO, o SEGUNDO 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 SEXTA - ARRENDAMENTO DE FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, nos termos do disposto nos artigos 36º e 37º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a respeitar os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através da DSPECE, os fogos de sua pertença destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicitação à população em geral.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a só arrendar habitações a indivíduos que satisfaçam o disposto no número 2 da cláusula 14ª, e ainda a dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pela DSPECE.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento na DSPECE por escrito, e no impresso que para o efeito vier a ser convencionado.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se ainda a respeitar o seguinte regime de renda condicionada:

   a) A fixar as rendas iniciais dentro dos limites máximos de renda estabelecidos em portaria, pelo Governador, para cada uma das tipologias de habitação indicadas na cláusula 4ª;

   b) A respeitar os índices anuais de actualização das rendas condicionadas que forem fixados em portaria pelo Governador.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o PRIMEIRO OUTORGANTE, o serviço de

administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios construídos em Contratos de Desenvolvimento, designadamente zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso do prémio efectivamente pago pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns dos edifícios, de acordo com o Regulamento referido no número anterior, entre outros os seguintes serviços:

   a) Serviços de portaria;

   b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

   c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço dos edifícios (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

   d) Cobrança das rendas do terreno estipuladas nos termos da cláusula 5ª.

3. O PRIMEIRO OUTORGANTE reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a) e b) do número 2 desta cláusula, ficando o SEGUNDO OUTORGANTE sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

4. Sem prejuízo do disposto no número 3 desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá fazer cessar a prestação de serviços previstos nesta cláusula e contratados com o SEGUNDO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - COMPARTICIPAÇÃO DO PRIMEIRO OUTORGANTE NAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a comparticipar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que , nos termos da cláusula 13ª, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá propor ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através do IASM e até 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos 12 últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte.

3. Caso o IASM não se pronuncie sobre as propostas referidas no número anterior nos 30 dias subsequentes à sua entrega, serão as mesmas consideradas tacitamente aprovadas, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. O pagamento das despesas a cargo do PRIMEIRO OUTORGANTE, efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IASM, do recibo pelo SEGUNDO OUTORGANTE, até ao dia 8 de cada mês.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CADUCIDADE DO CONTRATO

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

   a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula 10ª;

   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 dias , salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. Declarada a caducidade, o TERRENO reverterá à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que o SEGUNDO OUTORGANTE tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula 11ª deste CONTRATO.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE terá de abandonar o TERRENO no prazo fixado pelo despacho referido no número 2 desta cláusula, tomando o PRIMEIRO OUTORGANTE posse do TERRENO, findo aquele prazo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - RESCISÃO

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

   a) Falta do 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 12ª. deste CONTRATO;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula 13ª;

   e) Incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas 14ª e 16ª ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

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 o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - BENEFÍCIOS FISCAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE será excluído 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 número 9 da cláusula 14ª 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.

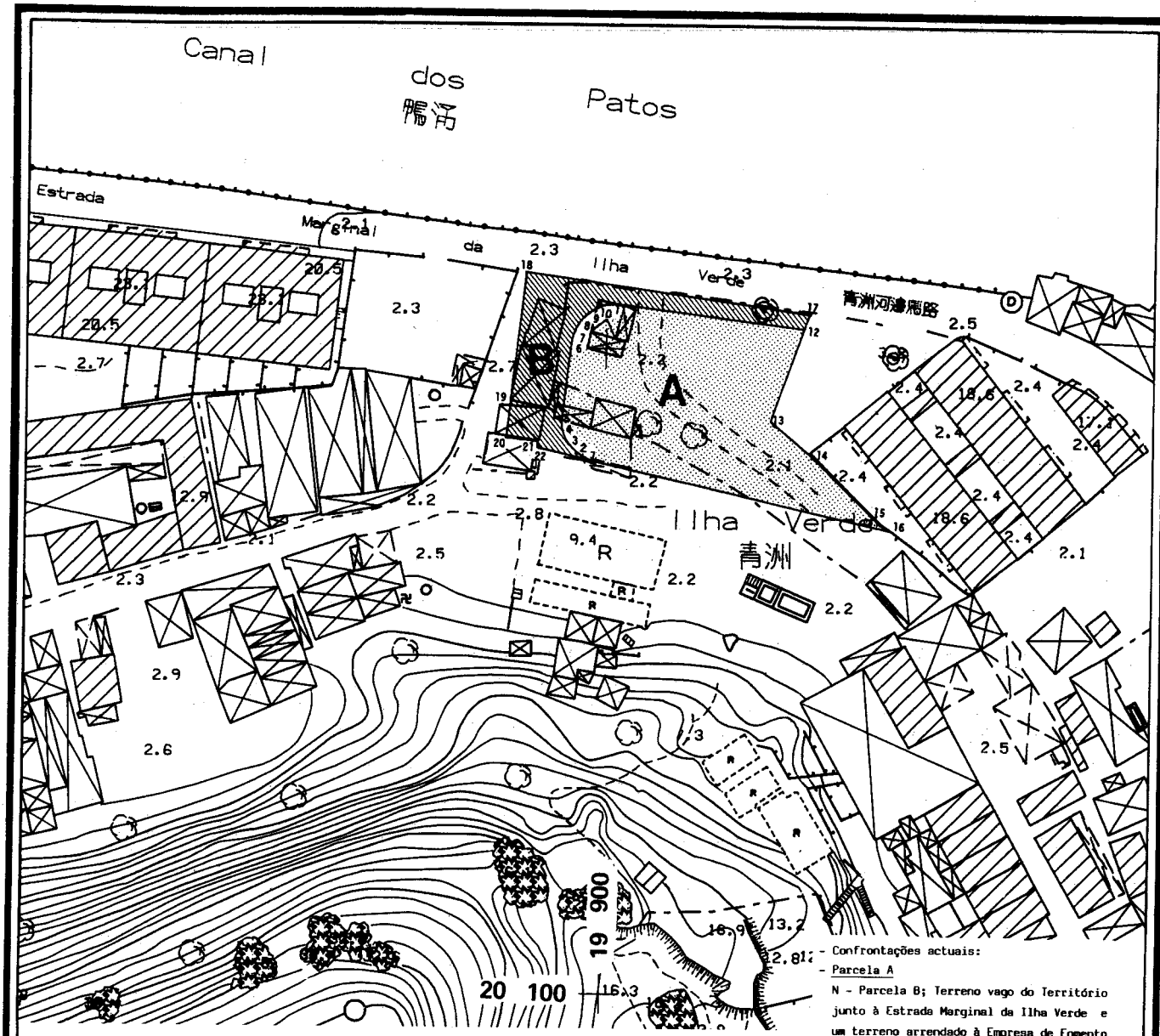
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

Todos os litígios emergentes do presente CONTRATO, que não seja possível solucionar amigavelmente, serão dirimidos pelos tribunais do Território de Macau, com renúncia a qualquer outro foro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



TERRENO SITO NA ILHA VERDE

	M(m)	P(m)
1	19 896.3	20 183.2
2	19 895.5	20 183.8
3	19 894.2	20 185.5
4	19 893.4	20 187.6
5	19 893.3	20 189.8
6	19 894.7	20 200.6
7	19 895.3	20 202.7
8	19 896.5	20 204.5
9	19 898.2	20 205.9
10	19 900.3	20 206.6
11	19 902.4	20 206.7
12	19 931.0	20 203.2
13	19 925.5	20 189.2
14	19 931.7	20 184.2
15	19 942.7	20 173.5
16	19 945.3	20 172.0
17	19 931.9	20 205.7
18	19 887.4	20 211.9
19	19 885.2	20 192.9
20	19 884.4	20 186.3
21	19 889.4	20 185.4
22	19 889.5	20 184.8

Coordenadas gráficas

ÁREA "A"= 955 m2

ÁREA "B"= 342 m2

- Confrontações actuais:
- Parcela A

N - Parcela B; Terreno vago do Território junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e um terreno arrendado à Empresa de Fomento Imobiliário "Seng Lei" Lda. sito na mesma Estrada;

S - Terreno pertencente à Companhia de Construção e Investimento Soi Cheong, descrito sob o (Nº21618, B-52);

E - Terreno vago do Território junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e Terreno arrendado à Empresa de Fomento Imobiliário "Seng Lei", Lda. sito na mesma Estrada.

W - Parcela B.

- Parcela B

N - Estrada Marginal da Ilha Verde;

S - Parcela A e Terreno pertencente à Companhia de Construção e Investimento Soi Cheong, descrito sob o (Nº21618, B-52);

E - Parcela A e Terreno vago do Território junto à Estrada Marginal do Ilha Verde;

W - Arruamento projectado à Estrada Marginal da Ilha Verde.

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 n.º 164/GM/89 Parecer da CT Nº 272/89 de 14.12.89 464/89 de 04/11/89

Despacho n.º 165/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Construção e Fomento Predial Novo Macau, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4.398 m2, sito no Hipódromo Norte, lote "HP" destinado à construção de um imóvel ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação. (Proc. nº.624.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.151/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 27 de Julho de 1989, apresentado na DSPECE, a Sociedade de Fomento Predial Novo Macau, Lda., com sede na Av.Almeida Ribeiro, nº.32, Edifício Banco Tai Fung, apartamento 603-605, solicitou que lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito no PIU do Hipódromo Norte, lote "HP", com a área de cerca de 4.398 m2, a fim de nele construir um complexo habitacional e comercial de tipo económico,

2. Para o efeito, juntou o plano de aproveitamento, planta cadastral e esboceto do plano de obras.

3. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.

4. Em face do parecer da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, com as quais a requerente concordou, conforme termo de compromisso por ela firmado em 2.12.89, no qual se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº.401/89, de 4.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Processo nº.161/89", de 29.5.89, e de acordo com esta planta a sua área é de 4.398 m2, assinalada pelo letra "A".

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto deste CONTRATO a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 59/85/M e 41/87/M, respectivamente de 29/6/85 e 22/6/87, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGIME JURÍDICO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Construção e Fomento Predial Novo Macau Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, um terreno, não descrito, sito no lote "HP", do Bairro do Hipódromo, com a área de 4.398 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, o qual se encontra assinalado na planta anexa (anexo I), com o nº de processo 161/89, da DSCC.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DA CONCESSÃO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 anexo ao presente CONTRATO, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituido por 3 torres, duas com 29 pisos e outra com 28 pisos, assentes sobre um podium com dois pisos (R/C e 1º andar).

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

   a) Habitação: 30.828 m2 (trinta mil oitocentos e vinte e oito metros quadrados)

   b) Comércio: 2.480 m2 (dois mil quatrocentos e oitenta metros quadrados)

   c) Equipamento Social: 1.790 m2 (mil setecentos e noventa metros quadrados)

   d) Estacionamento: 3.184 m2 (três mil cento e oitenta e quatro metros quadrados)

   e) Áreas Comuns: 8.429 m2 (oito mil quatrocentos e vinte e nove metros quadrados)

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

4. A área afectada à habitação deverá ter o seguinte número de fogos, por categorias e tipos:

Categoria B: 688 fogos sendo 632 do tipo T2 e 56 do tipo T3

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 constantes do mapa entregue pela DSPECE.

CLÁUSULA QUINTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o número 2 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 124/84/M de 29 de Dezembro, o SEGUNDO 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 $ 4.398 (quatro mil trezentas e noventa e oito) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar:

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

      - $3,00/m2/piso (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 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 PARA O APROVEITAMENTO DO TERRENO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 36 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE observará os seguintes prazos:

   a) 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

   b) 75 (setenta e cinco) 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) 15 (quinze) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 2, os serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do TERRENO, a levar a efeito nos termos da cláusula 4ª deste contrato, correm por conta e responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE que, para o efeito, deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

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 do SEGUNDO OUTORGANTE:

   a) A desocupação do TERRENO e remoção de todas as construções provisórias e materiais aí existentes;

   b) A desocupação e remoção de todas as construções e materiais da área circundante demarcada na planta com o nº. de processo 161/89, que constitui o anexo I deste contrato;

3. As construções e materiais existentes na área destinada à Estrada Marginal do Hipódromo deverão ser removidas impreterivelmente até Setembro de 1990.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE não poderá, a qualquer título, ocupar a área desocupada e destinada à construção dos arruamentos, e, em caso de necessidade de instalação de estaleiros para execução da obra, deve ser préviamente obtida a concordância da DSOPT.

5. Para efeitos do cumprimento dos números anteriores, só será emitida a licença de ocupação, pelos serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existente na área circundante demarcada na planta anexa

6. No caso de o PRIMEIRO OUTORGANTE assegurar, por qualquer forma, a desocupação total ou parcial das construções provisórias irregulares existentes no TERRENO ou área dos arruamentos, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar àquele o montante correspondente a $700,00 (setecentas) patacas por cada metro quadrado de terreno assim desocupado.

CLÁUSULA OITAVA - MATERIAIS DE ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE

eventualmente necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE

O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a:

a) Assegurar através de empresas concessionárias, o normal abastecimento de água e o fornecimento de energia eléctrica, desde que o SEGUNDO OUTORGANTE comunique, com a antecedência de pelo menos 18 (dezoito) meses, as necessidades de água e energia;

b) Conceder facilidades de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte do SEGUNDO OUTORGANTE, do estabelecido nas alíneas a) e b) do número 2 da cláusula 7ª.

CLÁUSULA DÉCIMA - PENALIDADES POR INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 6ª, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito 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 sujeito a multa que poderá ir 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 número 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 DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÕES

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 4.398 (quatro mil trezentas e noventa e oito) 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 números 1 e 2 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda nos termos da alínea b) do artº 12º do Decreto-Lei nº 124/84/M a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de $4.000.000,00 (quatro milhões) de patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

4. A caução prevista no número 3 desta cláusula deverá ser prestada na data da outorga da escritura pública de concessão do terreno.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE, no caso de caducidade ou rescisão do presente CONTRATO por incumprimento imputável ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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 ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio e contrapartida pela concessão do TERRENO, o seguinte:

a) 45 (quarenta e cinco) fogos da categoria B e tipo T2, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, localizados de acordo com o estudo prévio nos 3º ao 11º andares e designados pelas letras F, G, N, O e W.

b) A fracção autónoma, constituída pela área de 1.790 m2 (mil setecentos e noventa metros quadrados), destinada a equipamento social, sendo 682 m2 no rés-do-chão e 1.108 m2 no 1º andar, pronta a ocupar e livre de quaisquer ónus ou encargos, à qual serão afectados três lugares para estacionamento automóvel.

2. O SEGUNDO 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 à DSPECE.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - COMERCIALIZAÇÃO DOS FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. A venda de fogos pertencentes ao SEGUNDO OUTORGANTE reger-se-á pelo disposto no artigo 33º do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o SEGUNDO OUTORGANTE observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a vender os fogos de sua pertença, exclusivamente a indivíduos que satisfaçam cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

b) Residam em Macau, no mínimo, há 5 anos;

c) Possuam documento de identificação emitido pela Administração do Território;

d) Não sejam proprietários de nenhum imóvel em Macau (edifício, fracção autónoma ou terreno);

e) Não sejam concessionários de qualquer terreno do domínio privado do Território;

3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda a vender apenas um fogo a cada pessoa interessada, desde que o mesmo se destine a habitação própria do comprador. A venda de fogos, destinados a arrendamento, a celebrar nos termos da cláusula 16ª, não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no número 2 desta cláusula.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos, a dar prioridade aos agregados familiares residentes em alojamento informal em geral, e aos anteriores ocupantes do terreno em especial, desde que estes manifestem intenção de aquisição dos mesmos e reunam as condições referidas no número dois desta cláusula.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares a indicar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, ou a este, se o PRIMEIRO OUTORGANTE assim o pretender, 7,5% dos fogos de sua pertença até 6 meses contados a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso. Após aquela data, e caso a lista de agregados familiares, fornecida pela PRIMEIRO OUTORGANTE, não preencha o número de fogos reservados, poderá o SEGUNDO OUTORGANTE vender os fogos restantes a quaisquer outros indivíduos interessados, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionalismos estipulados nesta cláusula e na lei.

6. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda fixados no preçário entregue na DSPECE. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do SEGUNDO OUTORGANTE, a partir da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato, sendo utilizado para o efeito o índice de preços no consumidor publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau para o semestre anterior.

7. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, em impresso próprio fornecido pela DSPECE, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pela DSPECE 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.

8. Acrescerão à reserva de fogos da Administração, mencionada no número 5 desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes compradores desistam da compra após ter a DSPECE emitido o respectivo termo de autorização de compra.

9. No caso de os promitentes compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei nº 3/86/M, de 4 de Janeiro e sempre que se verifique a situação prevista no número 4 do artigo 7º daquele diploma, o SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula 21ª. deste CONTRATO, a depositar a diferença daí resultante junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (F.B.C.H.) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - COMERCIALIZAÇÃO DE ÁREAS NÃO HABITACIONAIS

Uma vez concluído o aproveitamento integral do TERRENO, o SEGUNDO 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 ou a equipamento social.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ARRENDAMENTO DE FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, nos termos do disposto nos artigos 36º e 37º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a respeitar os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através da DSPECE, os fogos de sua pertença destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicitação à população em geral.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a só arrendar habitações a indivíduos que satisfaçam o disposto no número 2 da cláusula 14ª, e ainda a dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pela DSPECE.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento na DSPECE, por escrito, e no impresso que para o efeito vier a ser convencionado.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se ainda a respeitar o seguinte regime de renda condicionada:

   a) A fixar as rendas iniciais dentro dos limites máximos de renda estabelecidos em portaria, pelo Governador, para cada uma das tipologias de habitação indicadas na cláusula 4ª;

   b) A respeitar os índices anuais de actualização das rendas condicionadas que forem fixados em portaria pelo Governador.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o PRIMEIRO OUTORGANTE, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios construídos em Contratos de Desenvolvimento, designadamente:

a) Fazer cumprir as determinações que forem emitidas pelo PRIMEIRO OUTORGANTE para o uso e o bom estado de conservação das instalações destinadas a equipamento social;

b) Zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso do prémio efectivamente pago pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns dos edifícios, de acordo com o Regulamento referido no número anterior, entre outros os seguintes serviços:

a) Serviços de portaria;

b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço dos edifícios (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

d) Cobrança das rendas do terreno estipuladas nos termos da cláusula 5ª.

3. O PRIMEIRO OUTORGANTE reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a) e b) do número 2 desta cláusula, ficando o SEGUNDO OUTORGANTE sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

4. Sem prejuízo do disposto no número 3 desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá fazer cessar a prestação de serviços previstos nesta cláusula e contratados com o SEGUNDO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - COMPARTICIPAÇÃO DO PRIMEIRO OUTORGANTE NAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a comparticipar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que , nos termos da cláusula 13ª, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá propor ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através do IASM e até 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos 12 últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte.

3. Caso o IASM não se pronuncie sobre as propostas referidas no número anterior nos 30 dias subsequentes à sua entrega, serão as mesmas consideradas tacitamente aprovadas, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. O pagamento das despesas a cargo do PRIMEIRO OUTORGANTE, efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IASM, do recibo pelo SEGUNDO OUTORGANTE, até ao dia 8 de cada mês.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CADUCIDADE DO CONTRATO

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

   a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula 10ª;

   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 dias , salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. Declarada a caducidade, o TERRENO reverterá à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que o SEGUNDO OUTORGANTE tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula 11ª deste CONTRATO.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE terá de abandonar o TERRENO no prazo fixado pelo despacho referido no número 2 desta cláusula, tomando o PRIMEIRO OUTORGANTE posse do TERRENO, findo aquele prazo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - RESCISÃO

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

   a) Falta do 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 12ª. deste CONTRATO;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula 13ª;

   e) Incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas 14ª e 16ª ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

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 o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - BENEFÍCIOS FISCAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE será excluído 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 número 9 da cláusula 14ª 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.

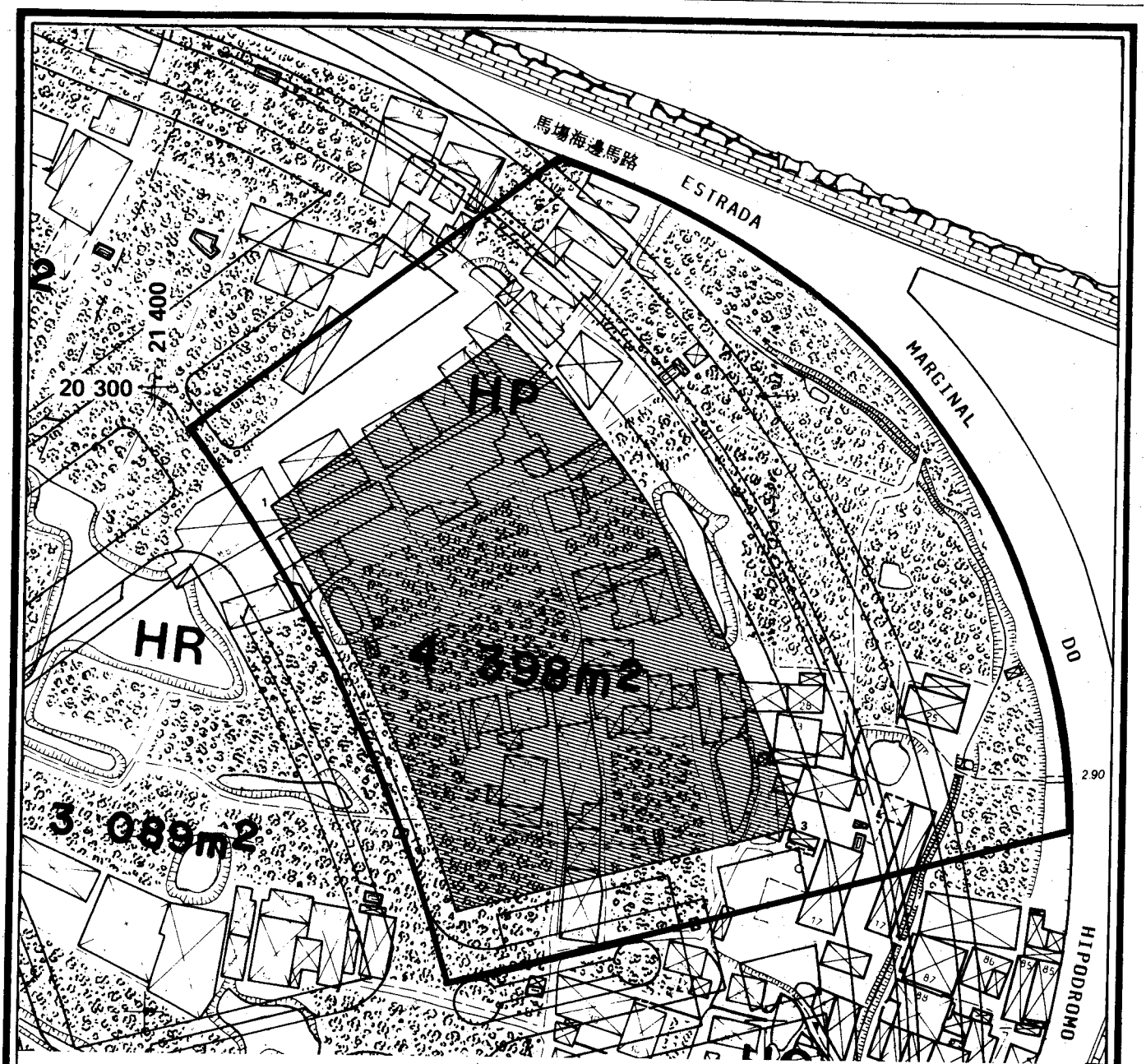
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

Todos os litígios emergentes do presente CONTRATO, que não seja possível solucionar amigavelmente, serão dirimidos pelos tribunais do Território de Macau, com renúncia a qualquer outro foro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIRRO DO HIPÓDROMO LOTE-HP

	M(m)	P(m)
1	21 419.2	20 281.7
2	21 456.5	20 309.7
3	21 504.4	20 230.9
4	21 450.0	20 216.9

ÁREA DO LOTE HP = 4 398 m2

ÁREA CIRCUNDANTE = 7 351 m2

Confrontações actuais:
NE - Estrada Marginal do Hipódromo (alargamento projectado);
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas.

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 n.º 165/GM/89 **Parecer da CT no.** 273/89 **de** 14.12.89 161/89 de 29/05/89

Despacho n.º 166/GM/89

Respeitante ao pedido feito por Voi You, na qualidade de gerente geral da sociedade denominada "Carlos- Sociedade de Construção e Investimento Predial, Lda.", de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 1.894 m2, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 38, lote "A", destinado à construção para habitação e comércio, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação. (Proc. nº.6110.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.152/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no artº.118º.nº.1 da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no nº.3 do Despacho nº.10/GM/88, de 18 de Janeiro, foi publicado no Boletim Oficial o aviso nº.13/89/SPECE, fazendo saber que se encontrava disponível para concessão, por arrendamento, o terreno com a área de 1.894 m2, lote "A", do Quarteirão 38, da Baixa da Taipa, destinado à construção para habitação e comércio ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. Expirado o prazo fixado no aviso, procedeu-se à abertura das 5 propostas apresentadas e, da sua análise, verificou-se que a melhor proposta foi apresentada por Voi You, construtor civil.

3. Voi You solicitou que, na hipótese de vir a ser seleccionada a sua proposta para a concessão do terreno em apreço, esta concessão viesse a ser feita à "Carlos-Sociedade de Construção e Investimento Predial, Lda", sociedade esta que estava em vias de constituição e da qual ele seria gerente-geral e em nome da qual negociaria com a Administração o clausulado do contrato de concessão.
   A referida sociedade já se encontra constituída, conforme consta da certidão passada pelo Segundo Cartório Notarial.

4. Conforme parecer do Director da DSPECE e despacho do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação exarado na informação nº.373/89, de 22.11, foi, assim, seleccionado o concorrente Voi You, em nome da sociedade que ora se constitui.

5. O estudo prévio apresentado pelo concorrente obteve parecer favorável da DSOPT condicionado a algumas rectificações.

6. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão e com as quais o concorrente concordou, conforme termo de compromisso por ele firmado em 4.12.89, no qual se compromete ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação nº.399/89, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Proc. DPT/02/1071/88", de 8.11.89 e, de acordo com esta planta, a sua área é de 1.894 m2.

A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto deste CONTRATO a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 59/85/M e 41/87/M, respectivamente de 29/6/85 e 22/6/87, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGIME JURÍDICO DA CONCESSÃO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede a Carlos - Sociedade de Construção e Investimento Predial, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, precedido de concurso público um terreno sito no Quarteirão 38, lote A da Baixa da Taipa, na Ilha da Taipa, com a área de 1.894 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, o qual se encontra assinalado na planta anexa (Anexo I), com o nº. DPT/02/1071/88, da DSCC.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DA CONCESSÃO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 22 (vinte e dois) pisos.

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

   a) Habitação: 21.750 m2 (vinte e um mil setecentos e cinquenta metros quadrados)

   b) Comércio: 1.568 m2 (mil quinhentos e sessenta e oito metros quadrados)

c) Estacionamento: 1.851 m2 (mil oitocentos e cinquenta e um metros quadrados)

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

4. A área afectada à habitação deverá ter o seguinte número de fogos, por categorias e tipos:

a) Categoria A : 80 fogos sendo 40 do tipo T0I e 40 do tipo T0II

b) Categoria B: 360 fogos dos quais 200 do tipo T1 e 160 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 constantes do mapa entregue pela DSPECE.

CLÁUSULA QUINTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o nº 2 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, o SEGUNDO 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 $ 1.894 (mil oitocentas e noventa e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar:

- $1,00/m2 (uma pataca por metro quadrado) de área bruta destinada à habitação e estacionamento;

- $6,50/m2 (seis patacas e cinquenta avos por metro quadrado) de área bruta destinada a comércio.

2. 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 PARA O APROVEITAMENTO DO TERRENO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 27 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE observará os seguintes prazos:

a) 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 75 (setenta e cinco) 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 2, os serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do TERRENO a levar a efeito nos termos da cláusula 4ª deste contrato correm por conta e responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE que para o efeito deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

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 do SEGUNDO OUTORGANTE a execução das obras de acabamento do aterro do terreno que deverá ficar à cota média final de +3,80 metros.

CLÁUSULA OITAVA - MATERIAIS DE ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE, eventualmente, necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE

O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a assegurar através de empresas concessionárias, o normal abastecimento de água e o fornecimento de energia eléctrica, desde que o SEGUNDO OUTORGANTE comunique, com a

antecedência de pelo menos 18 (dezoito) meses, as necessidades de água e energia.

CLÁUSULA DÉCIMA - PENALIDADES POR INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 6ª, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito 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 sujeito a multa que poderá ir 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 número 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 DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÕES

1. Nos termos do disposto no artº 127º. nº.2 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 1.894 (mil oitocentas e noventa e quatro) 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 números 1 e 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda nos termos da alínea b) do artº 12º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de $ 2.000.000,00 (dois milhões) de patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

4. A caução prevista no número 3 desta cláusula deverá ser prestada na data da outorga da escritura pública de concessão do terreno.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE, no caso de caducidade ou rescisão do presente CONTRATO por incumprimento imputável ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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 ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio e contrapartida pela concessão do TERRENO, 150 (cento e cinquenta) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias e respectiva indicação por pisos de acordo com o estudo prévio:

- 84 fogos da categoria B e tipo T1, localizados:
  - . 80 fogos nos 2º. ao 9º. pisos e designados pela letras A,C,D.F,H,J,K,N,S e U;
  - . 4 fogos no 10º. piso e designados pelas letras A,C,D e F;
- 66 fogos da categoria B do tipo T2 localizados:
  - . 64 fogos nos 2º. ao 9º. pisos e designados pelas letras B,E,G,L,P,R,T e V;
  - . 2 fogos no 10º. piso e designados pelas letras B e E.

2. O SEGUNDO 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 à DSPECE.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - COMERCIALIZAÇÃO DOS FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. A venda de fogos pertencentes ao SEGUNDO OUTORGANTE reger-se-á pelo disposto no artigo 33º do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o SEGUNDO OUTORGANTE observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a vender os fogos de sua pertença, exclusivamente a indivíduos que satisfaçam cumulativamente as seguintes condições:

   a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

   b) Residam em Macau, no mínimo, há 5 anos;

   c) Possuam documento de identificação emitido pela Administração do Território;

d) Não sejam proprietários de nenhum imóvel em Macau (edifício, fracção autónoma ou terreno);

e) Não sejam concessionários de qualquer terreno do domínio privado do Território;

3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda a vender apenas um fogo a cada pessoa interessada, desde que o mesmo se destine a habitação própria do comprador. A venda de fogos, destinados a arrendamento a celebrar nos termos da cláusula 16ª, não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no número 2 desta cláusula.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos, a dar prioridade aos agregados familiares residentes em alojamento informal em geral, e aos anteriores ocupantes do terreno em especial, desde que estes manifestem intenção de aquisição dos mesmos e reunam as condições referidas no número dois desta cláusula.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares a indicar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, ou a este, se o PRIMEIRO OUTORGANTE assim o pretender, 7,5% dos fogos de sua pertença até 6 meses contados a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso. Após aquela data, e caso a lista de agregados familiares, fornecida pela PRIMEIRO OUTORGANTE, não preencha o número de fogos reservados, poderá o SEGUNDO OUTORGANTE vender os fogos restantes a quaisquer outros indivíduos interessados, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionalismos estipulados nesta cláusula e na lei.

6. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença a respeitar os preços máximos de venda fixados no preçário entregue na DSPECE. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do SEGUNDO OUTORGANTE, a partir da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato, sendo utilizado para o efeito o índice de preços no consumidor publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau para o semestre anterior.

7. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, em impresso próprio fornecido pela DSPECE, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pela DSPECE 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.

8. Acrescerão à reserva de fogos da Administração mencionada no número 5 desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes compradores desistam da compra após ter a DSPECE emitido o respectivo termo de autorização de compra.

9. No caso dos promitentes compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei nº 3/86/M, de 4 de Janeiro e sempre que se verifique a situação prevista no número 4 do artigo 7º daquele diploma, o SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula 21ª. deste CONTRATO, a depositar a diferença daí resultante junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (F.B.C.H.) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - COMERCIALIZAÇÃO DE ÁREAS NÃO HABITACIONAIS

Uma vez concluído o aproveitamento integral do TERRRENO, o SEGUNDO 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 SEXTA - ARRENDAMENTO DE FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, nos termos do disposto nos artigos 36º e 37º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a respeitar os condicionalismos constantes nos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através da DSPECE, os fogos de sua pertença destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicitação à população em geral.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a só arrendar habitações a indivíduos que satisfaçam o disposto no número 2 da cláusula 14ª, e ainda a dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pela DSPECE.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento na DSPECE por escrito, e no impresso que para o efeito vier a ser convencionado.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se ainda a respeitar o seguinte regime de renda condicionada:

    a) A fixar as rendas iniciais dentro dos limites máximos de renda estabelecidos em portaria pelo Governador para cada uma das tipologias de habitação indicadas na cláusula 4ª;

    b) A respeitar os índices anuais de actualização das rendas condicionadas que forem fixados em portaria pelo Governador.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o PRIMEIRO OUTORGANTE, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios construídos em Contratos de Desenvolvimento, designadamente zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso do prémio efectivamente pago pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns dos edifícios, de acordo com o Regulamento referido no número anterior, entre outros os seguintes serviços:

    a) Serviços de portaria;

    b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço dos edifícios (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

d) Cobrança das rendas do terreno estipuladas nos termos da cláusula 5ª.

3. O PRIMEIRO OUTORGANTE reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a) e b) do número 2 desta cláusula, ficando o SEGUNDO OUTORGANTE sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

4. Sem prejuízo do disposto no número 3 desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá fazer cessar a prestação de serviços previstos nesta cláusula e contratados com o SEGUNDO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - COMPARTICIPAÇÃO DO PRIMEIRO OUTORGANTE NAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a comparticipar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que , nos termos da cláusula 13ª, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá propor ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através do IASM e até 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos 12 últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte.

3. Caso o IASM não se pronuncie sobre as propostas referidas no número anterior nos 30 dias subsequentes à sua entrega, serão as mesmas consideradas tacitamente aprovadas, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. O pagamento das despesas a cargo do PRIMEIRO OUTORGANTE, efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IASM, do recibo pelo SEGUNDO OUTORGANTE, até ao dia 8 de cada mês.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CADUCIDADE DO CONTRATO

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

a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula 10ª;

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 dias , salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. Declarada a caducidade, o TERRENO reverterá à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que o SEGUNDO OUTORGANTE tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula 11ª deste CONTRATO.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE terá de abandonar o TERRENO no prazo fixado pelo despacho referido no número 2 desta cláusula, tomando o PRIMEIRO OUTORGANTE posse do TERRENO, findo aquele prazo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - RESCISÃO

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

   a) Falta do 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 12ª. deste CONTRATO;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula 13ª;

   e) Incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas 14ª e 16ª ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

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 o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - BENEFÍCIOS FISCAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE será excluído 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 número 9 da cláusula 14ª 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 SEGUNDA - FORO

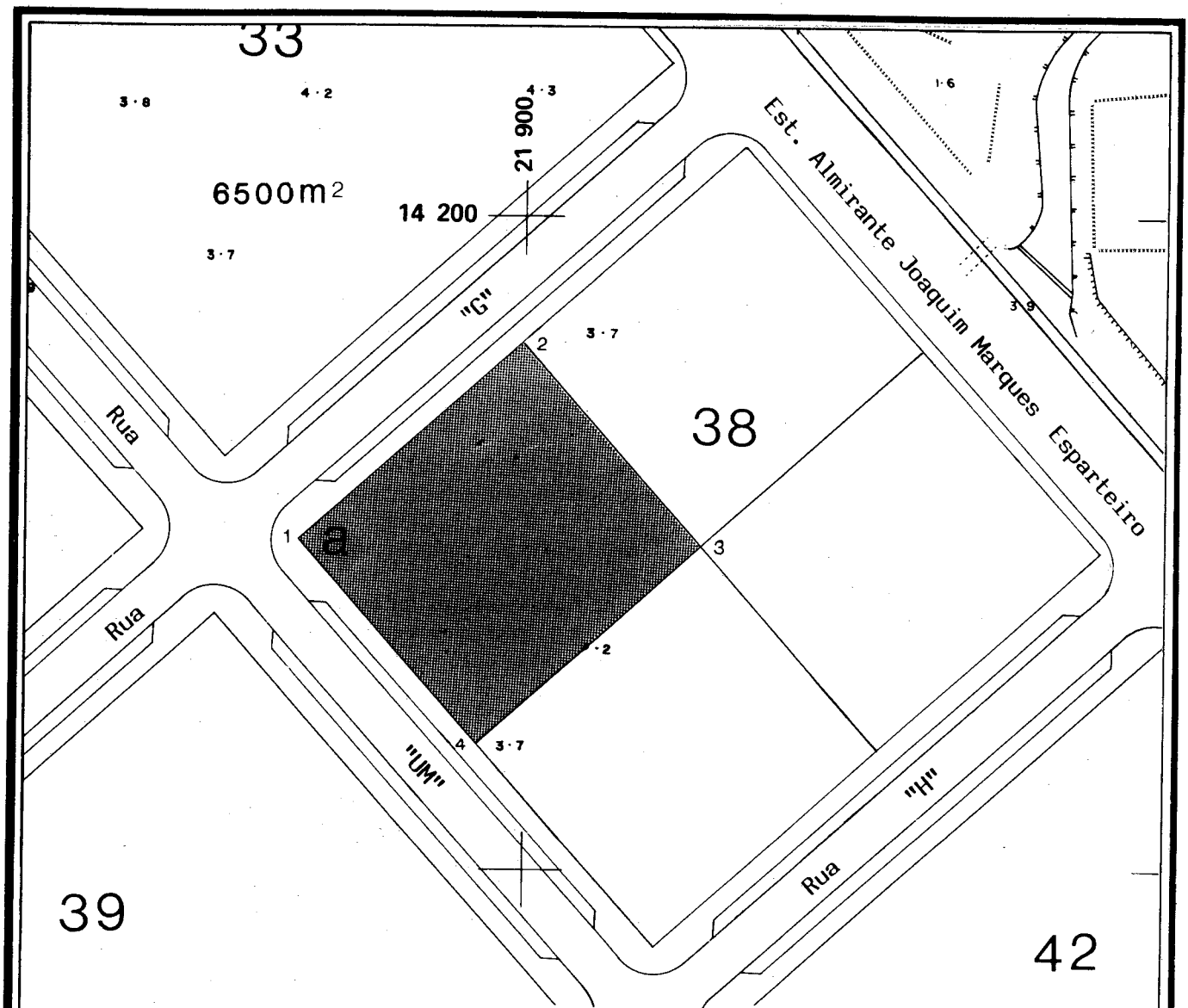
Todos os litígios emergentes do presente CONTRATO, que não seja

possível solucionar amigavelmente, serão dirimidos pelos tribunais do Território de Macau, com renúncia a qualquer outro foro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRÃO 38, LOTE a

	M(m)	P(m)
1	21 865.4	14 150.5
2	21 899.6	14 180.7
3	21 927.1	14 149.6
4	21 892.9	14 119.4

Coordenadas Gráficas

ÁREA = 1 894 m2

- Confrontações actuais:

NE e SE - Terreno do Território na Baixa da Taipa;
SW e NW - Vias projectadas.

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 n.º 166/GM/89 Parecer da CT No.274/89 de 14.12.89 DPT/02/1071/88 de 8/11/89

Despacho n.º 167/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção Cheong Kong, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 5.980 m2, sito em Seac Pai Van, lote "SQ2", destinado a uma unidade de produção de asfalto e armazenagem de equipamento e materiais de construção civil. (Proc. nº.8119.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.154/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por requerimento apresentado na DSPECE, em 29.1.88, a Companhia de Construção Cheong Kong, Lda., com sede na Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida, 121, r/c, loja C-2, solicitou a concessão de um terreno com a área aproximada de 4.000 m2, destinado a armazenagem de material, equipamento e fabrico de betão betuminoso e elementos pré-fabricados, iniciando-se, entretanto o processo de concessão de um lote de terreno na zona industrial de Seac Pai Van, designado por lote "SQ2".

2. Nos contactos que então se seguiram com o representante da citada Companhia este alegou que necessitaria de mais terreno, pelo que, por requerimento de 21.11.89, solicitou que lhe fosse concedido não só o lote "SQ2", mas também um outro, designado por lote "SQ3", o que veio a ser aceite, unificando-se ambos os lotes.

3. O estudo prévio foi submetido à DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.

4. De posse deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais mereceram a aceitação da requerente conforme termo de compromisso por ela firmado em 6.12.89, no qual se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação nº.408/89, de 7.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno tem a área de 5.980 m2, encontrando-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Procº. nº.817/89", de 2.12.89, correspondente ao lote designado por "SQ2" de Seac Pai Van, e é terreno vago do domínio privado do Território.

A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Construção Cheong Kong, Lda., ora designado por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SQ2", com a área de 5980 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 817/89, emitida em 02/12/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado para a instalação de uma unidade de produção de asfalto, ficando a área descoberta remanescente destinada a armazenamento de equipamento e de materiais e para a construção de uma casa para a residência dos guardas.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:
   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $23.920,00 (vinte e três mil novecentas e vinte) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $59.800,00 (cinquenta e nove mil e oitocentas) patacas resultante da seguinte discriminação:

      Área bruta para indústria:
      5980 m2 x $10,00/m2 ..... $59.800,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-à que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00
   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00

- Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1.564.631,00 (um milhão quinhentas e sessenta e quatro mil seiscentas e trinta e uma) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $564.631,00 (quinhentas e sessenta e quatro mil seiscentas e trinta e uma) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $1.000.000,00 (um milhão) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $356.934,00 (trezentas e cinquenta e seis mil novecentas e trinta e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $23.920,00 (vinte e três mil novecentas e vinte) 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão enquanto o TERRENO não estiver aproveitado e ainda durante o período de dez anos contados a partir da data de emissão pela DSOPT, da licença de utilização, depende de autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

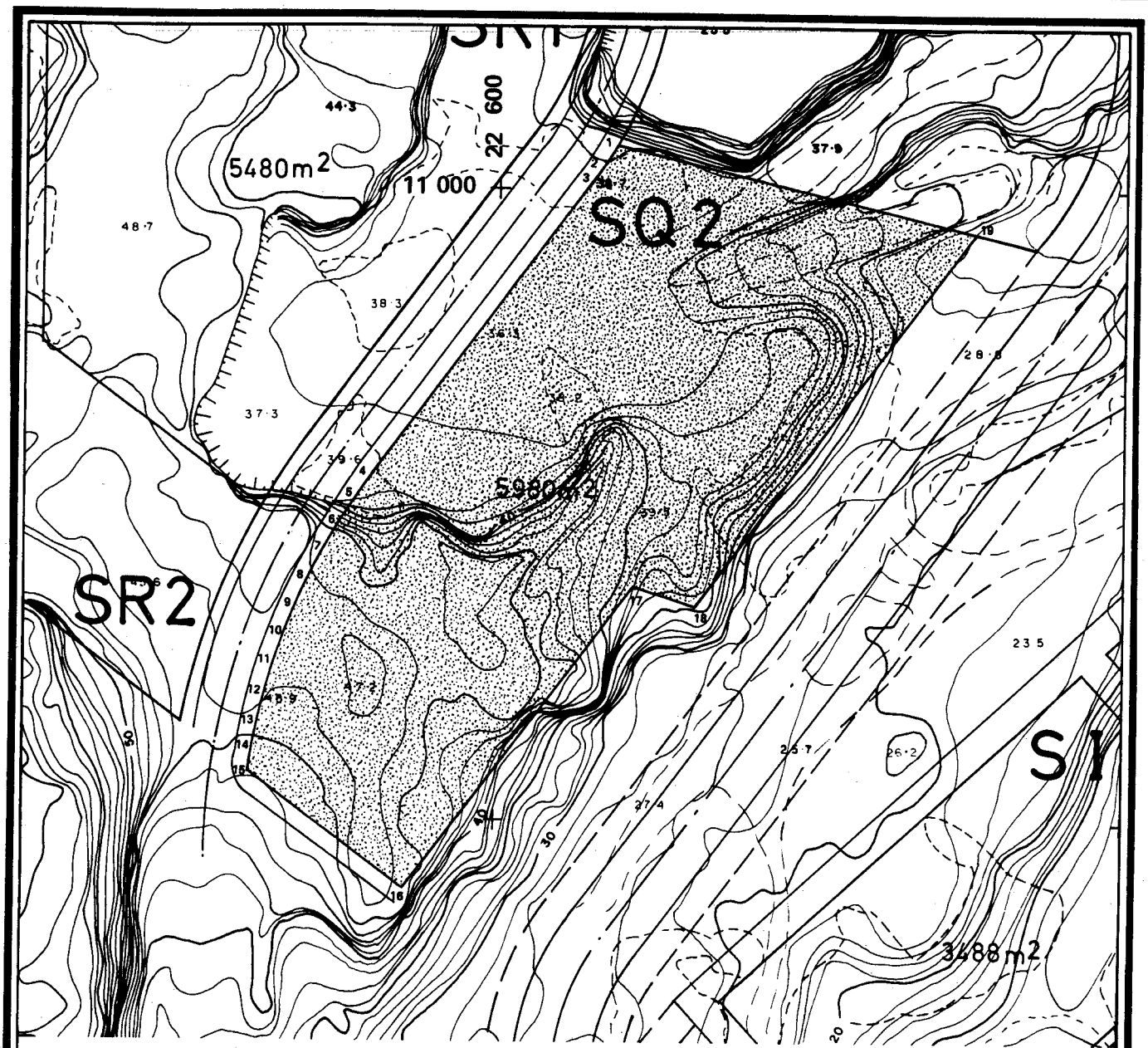
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	22 618.6	11 007.1
2	22 617.0	11 004.6
3	22 614.6	11 001.1
4	22 580.1	10 954.5
5	22 577.7	10 951.1
6	22 574.9	10 946.8
7	22 572.5	10 942.6
8	22 570.3	10 938.3
9	22 568.3	10 934.0
10	22 566.5	10 929.5
11	22 564.9	10 925.0
12	22 563.6	10 920.4
13	22 562.4	10 915.7
14	22 561.5	10 911.0
15	22 560.9	10 907.1
16	22 585.9	10 888.6
17	22 621.8	10 937.1
18	22 631.9	10 933.9
19	22 676.0	10 993.5

ZONA INDUSTRIAL DE SEAC PAI VAN

LOTE SQ2

ÁREA = 5 980 m2

Confrontações actuais:

NE e SW - Terreno do Território;
SE - Faixa de Terreno do Território, junto a uma via projectada;
NW - Via projectada.

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 n.º 167/GM/89 **Parecer da CT no.** 257/89 **de** 14.12.89 817/89 de 02/12/89

Despacho n.º 168/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela PLASBOR - Fábrica de Plásticos e Borrachas, SARL, representada por Cristina Gomes Joaquim Neto Valente, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2902 m2, sito em Seac Pai Van, lote "SA", destinado à construção de um edifício industrial. (Proc. nº 8113.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 160/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 16 de Novembro do ano corrente, Cristina Gomes Joaquim Neto Valente, residente no edifício Duplo Dragão, sobreloja "F", na Estrada D. Maria II, s/nº., em nome de uma sociedade a constituir, requereu a concessão de um lote de terreno designado por lote "SA" na zona industrial de Seac Pai Van, com a área de 2.902 m2, destinado à construção de uma unidade industrial para a transformação de borracha e matérias plásticas.

2. Os estudos prévios do empreendimento foram remetidos à DSE e à DSOPT, tendo ambas as Direcções de Serviços emitido parecer favorável.

3. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições da concessão, condições estas que tiveram a concordância da requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado em 7.12.89, no qual se compromete a constituir a sociedade, até à data da celebração da escritura de contrato de concessão e declara ainda fazer-se substituir, no processo de concessão pela sociedade a constituir, a qual outorgará a respectiva escritura pública na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº 411/89, de 7-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. Entretanto, por escritura de 12 de Dezembro último, foi constituída a referida sociedade, denominada "Plasbor - Fábrica de Plásticos e Borrachas, SARL".

6. O terreno tem a área de 2902 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº786/89", de 14-11-89 e é terreno vago do domínio privado do Território.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do

artº124 da mesma Lei, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Plasbor - Fábrica de Plásticos e Borrachas, SARL, de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SA", na Ilha de Coloane, com a área de 2902 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 786/89, emitida em 14/11/89 pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo oito pisos, ficando parte do r/c e o 2º piso afectados a uma unidade industrial de transformação de borracha e matérias plásticas, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

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

   Industrial: parte do r/c a 8º piso

   Estacionamento: parte do r/c

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $11.608,00 (onze mil seiscentas e oito) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de $92.720,00 (noventa e duas mil setecentas e vinte) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para indústria:
      22432m2 x $ 4,00/m2 .....$89.728,00

ii) Área bruta para estacionamento:
748m2 x $ 4,00/m2 .....$ 2.992,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00
   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00
   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $3.773.911,00 (três milhões setecentas setenta e três mil novecentas e onze) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $1.073.911,00 (um milhão e setenta e três mil novecentas e onze) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $2.700.000,00 (dois milhões e setecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $735.078,00 (setecentas e trinta e cinco mil e setenta e oito) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $11.628,00 (onze mil seiscentas e vinte e oito) 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 - 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 a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. A transmissão de situações emergentes deste CONTRATO na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade industrial do SEGUNDO OUTORGANTE, identificados na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

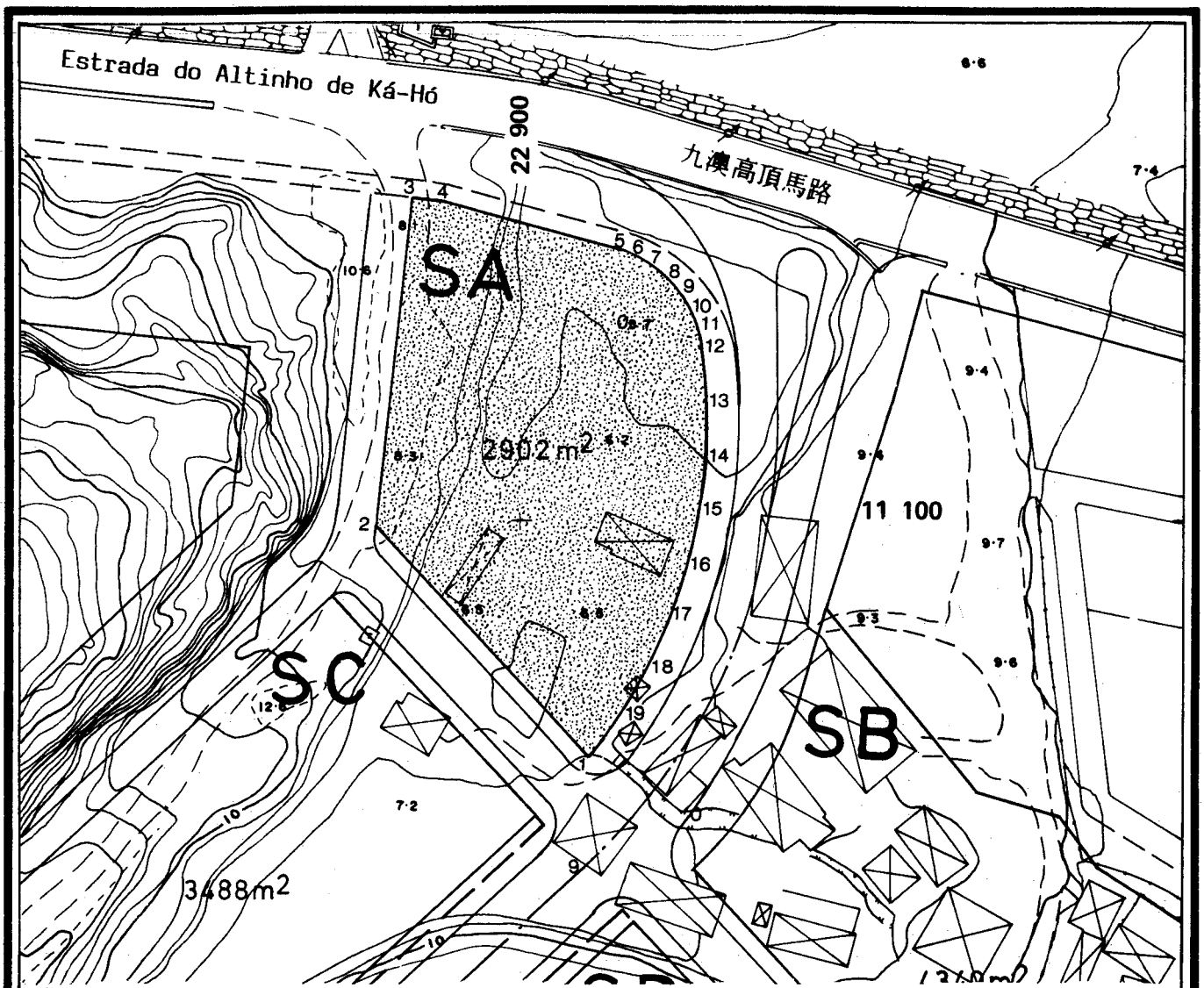
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ZONA INDUSTRIAL DE SEAC PAI VAN
LOTE - SA

	M(m)	P(m)
1	22 910.5	11 064.7
2	22 878.6	11 099.1
3	22 884.0	11 148.6
4	22 888.7	11 148.1
5	22 914.2	11 141.1
6	22 917.0	11 140.1
7	22 919.6	11 138.6
8	22 921.9	11 136.7
9	22 923.8	11 134.5
10	22 925.4	11 132.0
11	22 926.6	11 129.3
12	22 927.3	11 126.3
13	22 928.0	11 118.1
14	22 927.9	11 109.9
15	22 927.0	11 101.8
16	22 925.3	11 093.8
17	22 922.7	11 086.0
18	22 919.4	11 078.5
19	22 915.3	11 071.4

ÁREA = 2 902 m2

Confrontações actuais:
N - Estrada do Altinho de Ká-Hó;
E/SW - Vias projectadas;
W - Terreno do Território

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 n.º 168/GM/89 **Parecer da CT no.**263/89 **de** 14.12.89 786/89 de Ø3/NOV/89

Despacho n.º 169/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Importação e Exportação Ng Fok, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3.488 m2, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SD", destinado à construção de um edifício industrial, em regime de propriedade horizontal. (Proc. nº.8105.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.161/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 24.4.89, apresentado na DSPECE, a Sociedade de Importação e Exportação Ng Fok, Lda, com sede em Macau, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito no tardoz da Rua dos Pescadores, em Macau, com a área aproximada de 2.800 m2, destinado à implantação de um complexo industrial no ramo da indústria ligeira.

2. A zona requerida não foi considerada conveniente para a finalidade prevista, pelo que, logo que possível, foi indicado à requerente que se encontrava disponível um lote em Seac Pai Van, designado por lote "SD", com a área de 3.488 m2.

3. Desta forma, em Novembro passado, a Sociedade de Importação e Exportação Ng Fok, Lda., formalizou o pedido de concessão relativo ao indicado terreno para nele instalar um edifício industrial e juntando, para o efeito, o plano de aproveitamento, planta cadastral, estudo prévio e plano de trabalhos.

4. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.

5. Em face deste parecer a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições da concessão, condições estas que tiveram a concordância da requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado em 7.12.89, e no qual declara ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº.406/89, de 7.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras para efeitos de parecer.

7. O terreno, tem a área de 3.488 m2, encontrando-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº.474/89", de 24.10.89, e é terreno vago do domínio privado do Território.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Importação e Exportação Ng Fok, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SD" na Ilha de Coloane, com a área de 3488 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 474/89, emitida em 24/10/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo nove pisos, ficando o 3º. piso afectado a indústrias, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

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

   Industrial: R/C ao 7º. andar (incluindo uma cantina no R/C);

   Estacionamento: Cave

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $13.952,00 (treze mil novecentas cinquenta e duas) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 127.680,00 (cento e vinte e sete mil seiscentas e oitenta) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para indústria:
      30.273 m2 x $ 4,00/m2 ..... $ 121.092,00

ii) Área bruta para estacionamento:
1.298 m2 x $ 4,00/m2 ..... $ 5.192,00

iii) Área bruta de equipamento social (cantina):
349 m2 x $ 4,00/m2 ..... $ 1.396,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00

   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00

   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE, fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 5.540.415,00 (cinco milhões quinhentas e quarenta mil quatrocentas e quinze) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $ 1.340.415,00 (um milhão trezentas e quarenta mil quatrocentas e quinze) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 1.143.452,00 (um milhão cento e quarente e três mil quatrocentas e cinquenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $13.952,00 (treze mil novecentas cinquenta e duas) 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 - 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 a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. A transmissão de situações emergentes deste CONTRATO na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade industrial do SEGUNDO OUTORGANTE, identificados na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

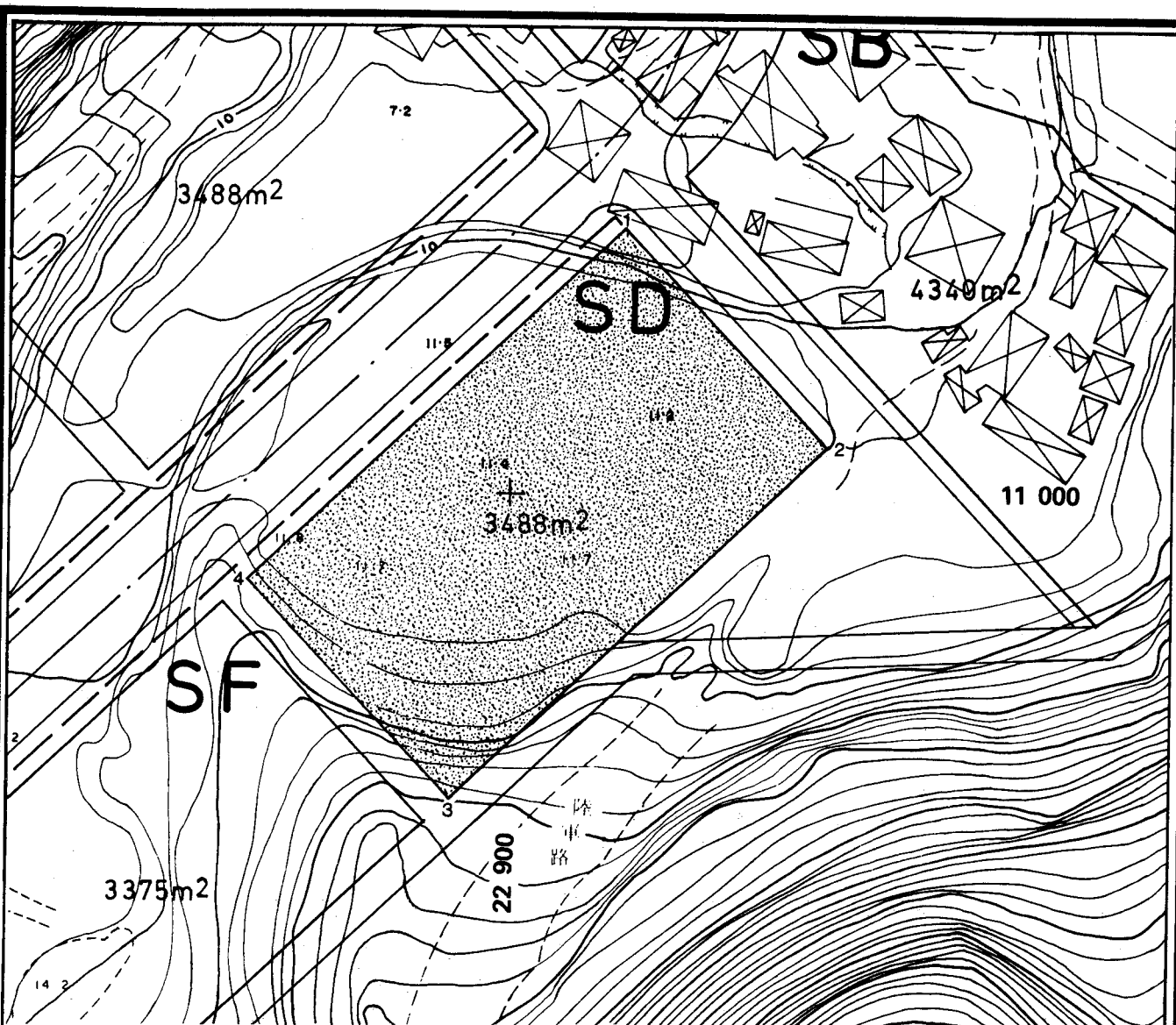
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ZONA INDUSTRIAL DE SEAC PAI VAN
LOTE - SD

	M(m)	P(m)
1	22 917.3	11 039.7
2	22 947.9	11 006.7
3	22 891.0	10 954.1
4	22 860.4	10 987.1

ÁREA = 3 488 m2

Confrontações actuais:
NE e NW - Vias projectadas;
SE e SW - Terreno do Território.

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 n.º 169/GM/89 **Parecer da CT no.** 264/89 **de** 14.12.89 474/89 de 24.10.89

Despacho n.º 170/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Desenvolvimento Imobiliário Ho Lei, Lda, representada por Chan Kuok Iong, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3375m2, sito no lote "SE" em Seac Pai Van, em Coloane, destinado a um edifício industrial, em regime de propriedade horizontal. (Proc. nº 8109.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 163/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 17 de Novembro, Chan Kuok Iong, casado, construtor civil, residente na Estrada de Cacilhas nº 55, 8º C, solicitou a concessão de um lote de terreno na zona industrial de Seac Pai Van, com a área de 3375m2, destinado à construção de um edifício multipisos de finalidade industrial, pedido este que foi feito por si e em nome de uma sociedade a constituir.

2. Para o efeito juntou o respectivo estudo prévio.

3. Mediante o parecer favorável, emitido sobre o estudo prévio, pela DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

4. Com as condições fixadas concordou a sociedade "Companhia de Desenvolvimento Imobiliário Hou Lei, Lda.", entretanto constituida, conforme termo de compromisso firmado em 7-12-89 e no qual declarou, ainda, comprometer-se a comparecer à outorga da escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº 412/89, de 7-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual, o Governador, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno, tem a área de 3375m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº 475/89", de 24-10-89, e é terreno vago do domínio privado do Território.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Desenvolvimento Imobiliário Ho Lei, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na zona industrial de Seac Pai Van, lote "SE" na Ilha de Coloane, com a área de 3375 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 475/89, emitida em 24/10/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo dez pisos.

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

   Industrial: parte da cave e os restantes pisos;

   Estacionamento: parte da cave.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $13.500,00 (treze mil e quinhentas) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $134.016,00 (cento trinta e quatro mil e dezasseis) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para indústria:
      32217 m2 x $ 4,00/m2 .....$128.868,00

      ii) Área bruta para estacionamento:
      1287 m2 x $ 4,00/m2 .....$ 5.148,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades;

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00
   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00
   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $6.751.929,00 (seis milhões setecentas cinquenta e uma mil novecentas vinte e nove) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $1.751.929,00 (um milhão setecentas e cinquenta e uma mil e novecentas e vinte e nove) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $5.000.000,00 (cinco milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $1.361.255,00 (um milhão trezentas e sessenta e uma mil duzentas e cinquenta e cinco) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $13.500,00 (treze mil e quinhentas) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo PRIMEIRO OUTOGANTE.

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

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 a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO CONTRATO com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

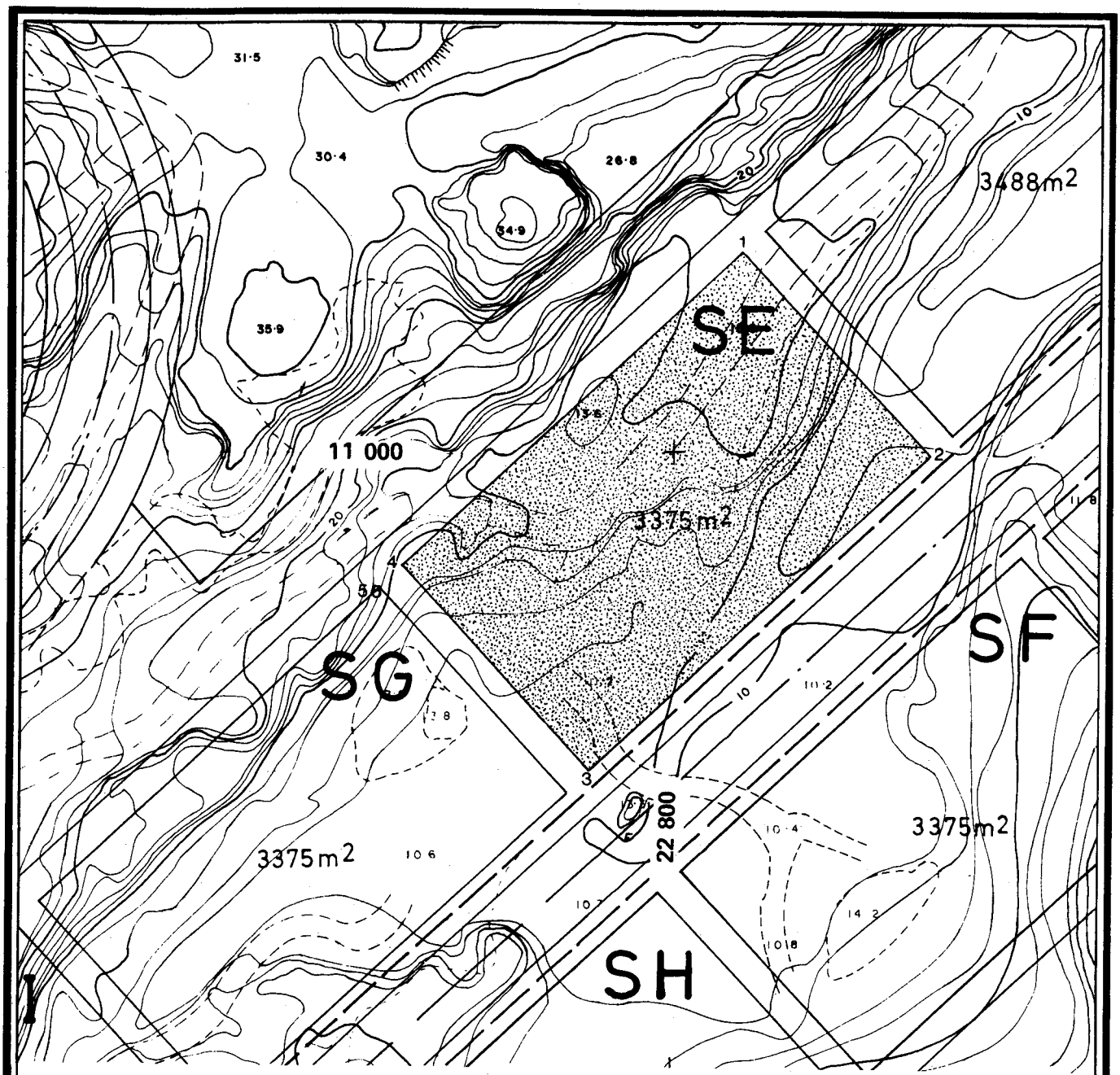
CLÁSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ZONA INDUSTRIAL DE SEAC PAI VAN
LOTE - SE

	M(m)	P(m)
1	22 811.2	11 032.8
2	22 841.8	10 999.8
3	22 786.8	10 948.8
4	22 756.2	10 981.8

ÁREA = 3 375 m2

Confrontações actuais:
SE - Via projectada;
Terreno do Território nos restantes pontos cardeais.

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 n.º 170/GM/89 **Parecer da CT no.** 266/89 **de** 14.12.89 475/89 de 24.10.89

Despacho n.º 171/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Hung, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4.379 m2, sito na Estrada do Almirante Marques Esparteiro, na Ilha da Taipa, destinado a habitação e comércio. (Proc. nº.6134.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.149/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 28.06.88, em exposição apresentada na DSPECE, Ho Weng Pio, casado, residente na Rua do Pagode, nº.52, em Macau, diz ter adquirido em 1982, por escrito particular, um terreno com a área de 2.115 m2, sito à entrada da povoação de Cheoc Ka Chun, na Ilha da Taipa, titulado por papel da natureza "Sa Chi Kai," e, em simultâneo, solicita a sua concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública.

2. Entretanto, por novo requerimento datado de 23.6.89, veio referir que adquiriu, por escrito particular, um outro terreno confinante, titulado também por papel da natureza "Sa Chi Kai," solicitando a concessão de uma área global de 4.242 m2, com vista ao aproveitamento conjunto dos dois terrenos.

3. Em 10.10.89, o requerente submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo estudo prévio, solicitando, entretanto, que lhe fosse concedida mais uma parcela de terreno, ocupada com uma estação elevatória da DSOPT, adjacente aos restantes terrenos, com a área de 470 m2.

4. A DSOPT emitiu parecer favorável ao estudo prévio apresentado, com alguns condicionantes.

5. Finalmente, o requerente, Ho Weng Pio, solicitou que a concessão fosse feita a favor da Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Hung, Lda., de que é sócio-gerente.

6. De posse de todos os elementos necessários à instrução do processo, incluindo a planta emitida pela DSCC, a DSPECE elaborou a minuta de contrato, fixando as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno, tendo em atenção a natureza especial de algumas das parcelas que o integravam.

7. Na sequência das negociações com a requerente "Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Hung, Lda., o seu sócio gerente, Ho Weng Pio, firmou em 5.12.89, um termo de compromisso no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa, e nele se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local para o efeito indicados.

8. Através da informação nº.405/89, de 5.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.721/89", de 30.11.89, tem a área de 4.379 m2, e está omisso na CRP.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Construção e Investimento Imobiliário, Chun Hung, Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na Estrada do Almirante Marques Esparteiro, na Ilha da Taipa com a área de 4379 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 721/89, emitida em 30/11/89, pela DSCC.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE abdica de todos e quaisquer direitos que eventualmente lhe advenham relativamente ao TERRENO ora concedido.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um complexo composto por um podium com dois pisos e três torres, sendo uma com 20 pisos e duas com 31 pisos a edificar sobre o mencionado podium.

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

Comercial: parte do r/c do podium (cerca de 928 m2);

Habitacional: as três torres a edificar sobre o podium (cerca de 37447 m2);

Estação de bombagem da DSOPT: parte do r/c (cerca de 346 m2);

Estacionamento: parte do r/c e 1º andar 7238 m2.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO, pagará $43.790,00 (quarenta e três mil setecentas e noventa) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de $207.115,00 (duzentas e sete mil cento e quinze) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para a habitação:
      37447 m2 x $ 4,50/m2 ..... $168.512,00

      ii) Área bruta para o comércio:
      928 m2 x $ 6,50/m2 ..... $ 6.032,00

      iii) Área bruta para o estacionamento:
      7238 m2 x $ 4,50/m2 ..... $ 32.571,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 42 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

   a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $19.660.340,00 (dezanove milhões seiscentas e sessenta mil trezentas e quarenta) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $3.660.340,00 (três milhões seiscentas e sessenta mil trezentas e quarenta patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $16.000.000,00 (dezasseis milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 6 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $3.002.688,00 (três milhões e duas mil seiscentas e oitenta e oito) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $43.790,00 (quarenta e três mil setecentas e noventa) 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 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do TERRENO cujos edifícios aí implantados forem ficando concluídos.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

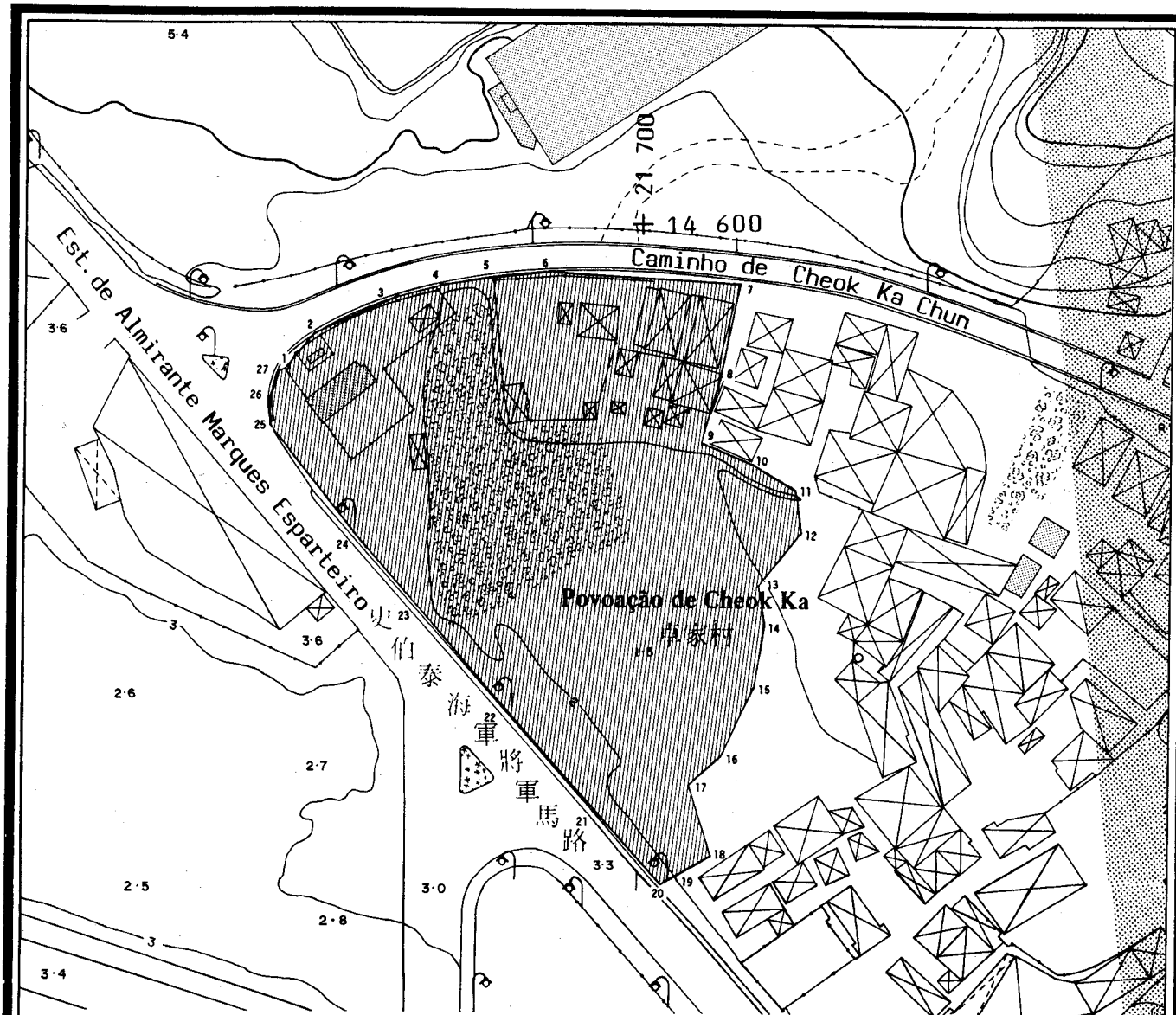
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	21 646.0	14 578.0
2	21 650.6	14 583.2
3	21 661.4	14 588.1
4	21 668.6	14 590.3
5	21 676.9	14 591.4
6	21 684.5	14 592.4
7	21 715.3	14 590.8
8	21 712.3	14 577.4
9	21 709.2	14 566.8
10	21 716.4	14 563.8
11	21 724.2	14 559.5
12	21 725.0	14 553.0
13	21 718.4	14 545.4
14	21 719.5	14 539.2
15	21 717.8	14 529.7
16	21 712.6	14 519.3
17	21 707.7	14 514.8
18	21 711.2	14 504.2
19	21 705.9	14 500.9
20	21 703.4	14 499.5
21	21 693.1	14 511.2
22	21 680.0	14 525.9
23	21 665.9	14 541.7
24	21 656.5	14 553.0
25	21 643.6	14 569.1
26	21 643.6	14 573.3
27	21 645.0	14 577.3

BAIXA DA TAIPA

ÁREA = 4 379 m2

Confrontações actuais:

N - Caminho de Cheok Ka Chun e Terreno omisso na C.R.P.;
E - Terrenos omissos na C.R.P.;
SW- Estrada de Almirante Marques Esparteiro.

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 n.º 171/GM/89 **Parecer da CT no.** 271/89 **de** 14.12.89 721/89 de 30/11/89

Despacho n.º 172/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Construção e Fomento Predial Novo Macau, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3.813 m2, sito no Hipódromo Norte, lote "HQ", destinado à construção de um imóvel ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação. (Proc. nº.748.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº.153/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por requerimento de 27 de Julho de 1989, apresentado na DSPECE, a Sociedade de Fomento Predial Novo Macau, Lda., com sede, em Macau, na Av. Almeida Ribeiro, nº.32, Edifício Banco Tai Fung, apartamentos 603-605, solicitou que lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito no PIU do Hipódromo Norte, lote "HQ", com a área de 3.813 m2, a fim de nele construir um complexo habitacional e comercial de tipo económico.

2. Para o efeito, juntou o plano de aproveitamento e planta cadastral.

3. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT, que sobre ele emitiu parecer favorável.

4. Em face do parecer favorável da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, com as quais a requerente concordou, conforme termo de compromisso por ela firmado em 2.12.89, no qual se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº.402/89, de 4.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços, emitido parecer concordante, na sequência do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. A área do terreno é de 3.813 m2, e encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.162/89", de 29.5.89, assinalado com a letra "A".

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto deste CONTRATO a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 59/85/M e 41/87/M, respectivamente de 29/6/85 e 22/6/87, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGIME JURÍDICO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Construção e Fomento Predial Novo Macau Lda, a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, um terreno, não descrito, sito no lote HQ do Bairro do Hipódromo, com a área de 3813 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, o qual se encontra assinalado na planta anexa (anexo I), com o nº de processo 162/89, da DSCC.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DA CONCESSÃO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 2 torres, uma com 29 pisos e outra com 28 pisos, assentes sobre um podium com 2 pisos (R/C e 1º andar).

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

   a) Habitação: 26.784 m2 (vinte e seis mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados);

   b) Comércio: 2161 m2 (dois mil cento e sessenta e um metros quadrados);

   c) Equipamento Social: 1552 m2 (mil quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados);

   d) Estacionamento: 2685 m2 (dois mil seiscentos e oitenta e cinco metros quadrados;)

   e) Áreas Comuns: 5370 m2 (cinco mil trezentos e setenta metros quadrados;)

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 o seguinte número de fogos, por categorias e tipos:

   Categoria B: 456 fogos sendo todos de tipo T3

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 constantes do mapa entregue pela DSPECE.

CLÁUSULA QUINTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o número 2 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, o SEGUNDO 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 $3813 (três mil oitocentas e treze) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar:

      - $1,00/m2 (uma pataca por metro quadrado) de área bruta destinada à habitação e estacionamento;

      - $3,00/m2 (três patacas por metro quadrado) de área bruta destinada a comércio.

2. 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 PARA O APROVEITAMENTO DO TERRENO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 42 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE observará os seguintes prazos:

   a) 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

   b) 75 (setenta e cinco) 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);

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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á, que, para a apreciação de cada um dos

projectos referidos no número 2, os serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do TERRENO, a levar a efeito nos termos da cláusula 4ª deste contrato correm por conta e responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE que, para o efeito deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

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 do SEGUNDO OUTORGANTE:

   a) A desocupação do TERRENO e remoção de todas as construções provisórias e materiais aí existentes;

   b) A desocupação e remoção de todas as construções e materiais da área circundante demarcada na planta com o nº. de processo 162/89, que constitui o anexo I deste contrato;

3. As construções e materiais existentes na área destinada à Estrada Marginal do Hipódromo deverão ser removidos impreterivelmente até Setembro de 1990.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE não poderá, a qualquer título, ocupar a área desocupada e destinada à construção dos arruamentos, e, em caso de necessidade de instalação de estaleiros para execução da obra, deve ser previamente obtida a concordância da DSOPT.

5. Para efeitos do cumprimento dos números anteriores, só será emitida a licença de ocupação, pelos serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante demarcada na planta anexa

6. No caso de o PRIMEIRO OUTORGANTE assegurar, por qualquer forma a desocupação total ou parcial das construções provisórias irregulares existentes no TERRENO ou área dos arruamentos, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar àquele o montante correspondente a $700,00 (setecentas) patacas por cada metro quadrado de terreno assim desocupado.

CLÁUSULA OITAVA - MATERIAIS DE ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE, eventualmente, necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE

O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a:

a) Assegurar, através de empresas concessionárias, o normal abastecimento de água e o fornecimento de energia eléctrica, desde que o SEGUNDO OUTORGANTE comunique, com a antecedência de pelo menos 18 (dezoito) meses, as necessidades de água e energia;

b) Conceder facilidades de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte do SEGUNDO OUTORGANTE, do estabelecido nas alíneas a) e b) do número 2 da cláusula 7ª.

CLÁUSULA DÉCIMA - PENALIDADES POR INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 6ª, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito 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 sujeito a multa que poderá ir 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 número 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 DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÕES

1. Nos termos do disposto no artº 127º. nº.2 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $3813 (três mil oitocentas e treze) 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 números 1 e 2 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda, nos termos da alínea b) do artº 12º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de $3.000.000,00 (três milhões) de patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

4. A caução prevista no número 3 desta cláusula deverá ser prestada na data da outorga da escritura pública de concessão do terreno.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE, no caso de caducidade ou rescisão do presente CONTRATO por incumprimento imputável ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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 ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio e contrapartida pela concessão do TERRENO, o seguinte:

a) 32 (trinta e dois) fogos da categoria B e tipo T3, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, localizados, de acordo com o estudo prévio, nos 3º ao 18º andares e designados pelas letras D e L.

b) A fracção autónoma constituída pela área de 1552 m2 (mil quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados) destinada a equipamento social, sendo 468 m2 no rés-do-chão e 1084 m2 no 1º andar, pronta a ocupar e livre de quaisquer ónus ou encargos, à qual serão afectados três lugares para estacionamento automóvel.

2. O SEGUNDO 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 à DSPECE.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - COMERCIALIZAÇÃO DOS FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. A venda de fogos pertencentes ao SEGUNDO OUTORGANTE reger-se-á pelo disposto no artigo 33º do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o SEGUNDO OUTORGANTE observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a vender os fogos de sua pertença, exclusivamente a indivíduos que satisfaçam cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

b) Residam em Macau, no mínimo, há 5 anos;

c) Possuam documento de identificação emitido pela Administração do Território;

d) Não sejam proprietários de nenhum imóvel em Macau (edifício, fracção autónoma ou terreno);

e) Não sejam concessionários de qualquer terreno do domínio privado do Território;

3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda a vender apenas um fogo a cada pessoa interessada, desde que o mesmo se destine a habitação própria do comprador. A venda de fogos, destinados a arrendamento a celebrar nos termos da cláusula 16ª, não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no número 2 desta cláusula.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos, a dar prioridade aos agregados familiares residentes em alojamento informal em geral, e aos anteriores ocupantes do terreno em especial, desde que estes manifestem intenção de aquisição dos mesmos e reúnam as condições referidas no número dois desta cláusula.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares a indicar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, ou a este, se o PRIMEIRO OUTORGANTE assim o pretender, 7,5% dos fogos de sua pertença até 6 meses contados a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso. Após aquela data, e caso a lista de agregados familiares, fornecida pela PRIMEIRO OUTORGANTE, não preencha o número de fogos reservados, poderá o SEGUNDO OUTORGANTE vender os fogos restantes a quaisquer outros indivíduos interessados, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionalismos estipulados nesta cláusula e na lei.

6. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda fixados no preçário entregue na DSPECE. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do SEGUNDO OUTORGANTE, a partir da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato, sendo utilizado para o efeito o índice de preços no consumidor publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau para o semestre anterior.

7. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, em impresso próprio fornecido pela DSPECE, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pela DSPECE 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.

8. Acrescerão à reserva de fogos da Administração, mencionada no número 5 desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes compradores desistam da compra após ter a DSPECE emitido o respectivo termo de autorização de compra.

9. No caso de os promitentes compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei nº 3/86/M, de 4 de Janeiro e sempre que se verifique a situação prevista no número 4 do artigo 7º daquele diploma, o SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula 21ª.

deste CONTRATO, a depositar a diferença daí resultante junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (F.B.C.H.) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - COMERCIALIZAÇÃO DE ÁREAS NÃO HABITACIONAIS

Uma vez concluído o aproveitamento integral do TERRENO, o SEGUNDO 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 ou a equipamento social.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ARRENDAMENTO DE FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, nos termos do disposto nos artigos 36º e 37º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a respeitar os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através da DSPECE, os fogos de sua pertença destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicitação à população em geral.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a só arrendar habitações a indivíduos que satisfaçam o disposto no número 2 da cláusula 14ª, e ainda a dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pela DSPECE.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento na DSPECE, por escrito, e no impresso que para o efeito vier a ser convencionado.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se ainda a respeitar o seguinte regime de renda condicionada:

    a) A fixar as rendas iniciais dentro dos limites máximos de renda estabelecidos em portaria pelo Governador para cada uma das tipologias de habitação indicadas na cláusula 4ª;

    b) A respeitar os índices anuais de actualização das rendas condicionadas que forem fixados em portaria pelo Governador.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o PRIMEIRO OUTORGANTE, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios construídos em Contratos de Desenvolvimento, designadamente:

    a) Fazer cumprir as determinações que forem emitidas pelo PRIMEIRO OUTORGANTE para o uso e o bom estado de conservação das instalações destinadas a equipamento social;

b) Zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso do prémio efectivamente pago pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns dos edifícios, de acordo com o Regulamento referido no número anterior, entre outros os seguintes serviços:

a) Serviços de portaria;

b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço dos edifícios (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

d) Cobrança das rendas do terreno estipuladas nos termos da cláusula 5ª.

3. O PRIMEIRO OUTORGANTE reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a) e b) do número 2 desta cláusula, ficando o SEGUNDO OUTORGANTE sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

4. Sem prejuízo do disposto no número 3 desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá fazer cessar a prestação de serviços previstos nesta cláusula e contratados com o SEGUNDO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - COMPARTICIPAÇÃO DO PRIMEIRO OUTORGANTE NAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a comparticipar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que , nos termos da cláusula 13ª, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá propor ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através do IASM e até 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos 12 últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte.

3. Caso o IASM não se pronuncie sobre as propostas referidas no número anterior nos 30 dias subsequentes à sua entrega, serão as mesmas consideradas tacitamente aprovadas, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. O pagamento das despesas a cargo do PRIMEIRO OUTORGANTE, efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IASM, do recibo pelo SEGUNDO OUTORGANTE, até ao dia 8 de cada mês.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CADUCIDADE DO CONTRATO

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

   a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula 10ª;

   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 dias , salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. Declarada a caducidade, o TERRENO reverterá à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que o SEGUNDO OUTORGANTE tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula 11ª deste CONTRATO.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE terá de abandonar o TERRENO no prazo fixado pelo despacho referido no número 2 desta cláusula, tomando o PRIMEIRO OUTORGANTE posse do TERRENO, findo aquele prazo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - RESCISÃO

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

   a) Falta do 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 12ª. deste CONTRATO;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula 13ª;

   e) Incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas 14ª e 16ª ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

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 o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - BENEFÍCIOS FISCAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE será excluído 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 número 9 da cláusula 14ª 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.

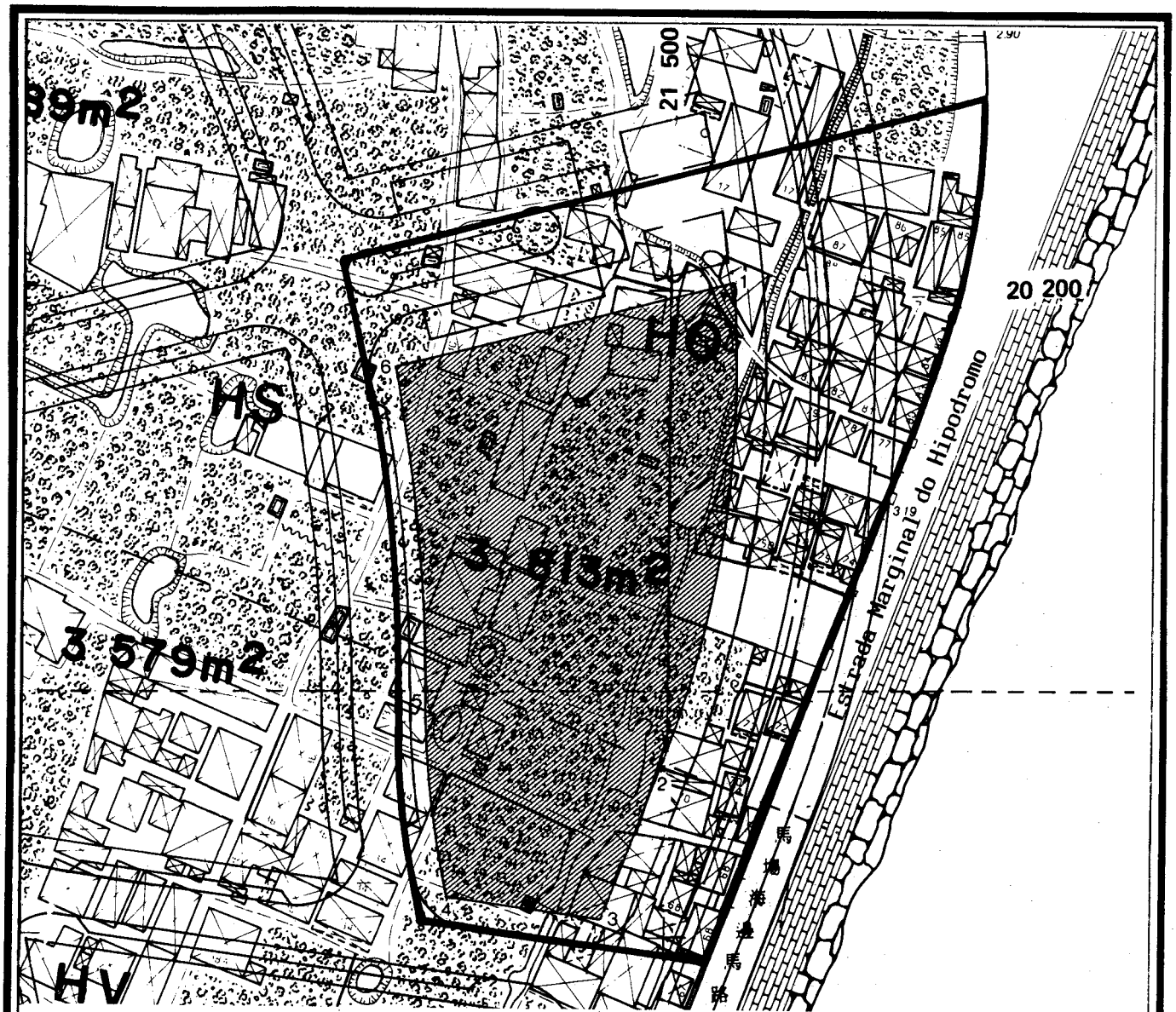
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

Todos os litígios emergentes do presente CONTRATO, que não seja possível solucionar amigavelmente, serão dirimidos pelos tribunais do Território de Macau, com renúncia a qualquer outro foro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIRRO DE HIPÓDROMO
LOTE - HQ

	M(m)	P(m)
1	21 509.6	20 201.3
2	21 499.2	20 127.3
3	21 489.8	20 102.7
4	21 466.0	20 106.1
5	21 462.5	20 137.9
6	21 457.5	20 187.9

ÁREA DO LOTE HQ = 3 813 m2
ÁREA CIRCUNDANTE = 4 932 m2

Confrontações actuais:

E - Estrada Marginal do Hipódromo (alargamento projectado);
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas.

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 n.º 172/GM/89 **Parecer da CT no.** 275/89 **de** 14.12.89 162/89 de 29/05/89

Despacho n.º 173/GM/89

Respeitante ao pedido feito por Alexandre Augusto de Assis, em nome de uma sociedade a constituir, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1800m2, sito em Seac Pai Van, lote "SG1", destinado a finalidade industrial. (Proc. nº 8121.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 184/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 7-11-89, Alexandre Augusto de Assis, em nome de uma sociedade a constituir, solicitou a concessão de um terreno com a área aproximada de 2000m2, sito em Seac Pai Van, destinado à implantação de uma unidade fabril para reciclagem de papéis e cartão.

2. O pedido foi analisado na DSPECE, concluindo-se que o pedido poderia ser deferido relativamente a uma parte do lote "SG" designado por "SG1" de Seac Pai Van, com a área de 1.800 m2.
Nesse sentido informou-se o requerente, tendo sido solicitado, a entrega do respectivo estudo prévio.

3. Correspondendo ao solicitado, o requerente, apresentou na DSPECE novo requerimento, que fez acompanhar do estudo prévio para o aproveitamento do lote "SG1", para a finalidade antes requerida.
Informou ainda que os 1º e 2º andares do edifício industrial cujo estudo prévio enviou, são para uso próprio sendo os restantes para comercialização.

4. O estudo prévio foi enviado à DSE e DSOPT que emitiram pareceres favoráveis.

5. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

6. As condições propostas mereceram a aceitação do requerente conforme termo de compromisso por ele firmado em 14-12-89, no qual ainda se comprometeu a constituir a sociedade até à data da celebração da escritura do contrato de concessão e a fazer-se substituir no processo de concessão pela sociedade a constituir.

7. O acordado foi submetido à consideração superior através da informação nº437/89, de 14-12, da DSPECE, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno tem a área de 1800m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº477/89", de 22-11-89, lote "SG1" e é terreno vago do domínio privado do Território.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29º, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº. 124º da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, a seguir designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede a Alexandre Augusto de Assis, em nome de uma sociedade a constituir, a seguir designado por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na zona de Seac Pai Van, lote "SG1", na Ilha de Coloane, com a área de 1800 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 477/89, emitida em 22/11/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo oito pisos, ficando parte do r/c e os 2º e 3º pisos afectados à indústria de fabrico de pasta de cartão e papel, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

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

   Industrial: parte do r/c e os restantes pisos

   Estacionamento: parte do r/c

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $7.200,00 (sete mil duzentas) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $58.524,00 (cinquenta e oito mil quinhentas e vinte e quatro) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para indústria:
      14375 m2 x $4,00/m2 .....$57.500,00

ii) Área bruta para estacionamento:
256 m2 x $4,00/m2 .....$ 1.024,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 consideração efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20.000,00 a $ 50.000,00;

   - Na 2ª infracção: $ 51.000,00 a $100.000,00;

   - Na 3ª infracção: $101.000,00 a $200.000,00;

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10.000,00 a $ 30.000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 31.000,00 a $ 80.000,00;
   - Na 3ª infracção: $ 81.000,00 a $150.000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $2.473.951,00 (dois milhões quatrocentas e setenta e três mil novecentas e cinquenta e uma) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $673.951,00 (seiscentas e setenta e três mil novecentas e cinquenta e uma) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $1.800,000,00 (um milhão e oitocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $398.666,00 (trezentas e noventa e oito mil seiscentas sessenta e seis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $7.200,00 (sete mil e duzentas) 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 - 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, na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade industrial do SEGUNDO OUTORGANTE, identificados na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

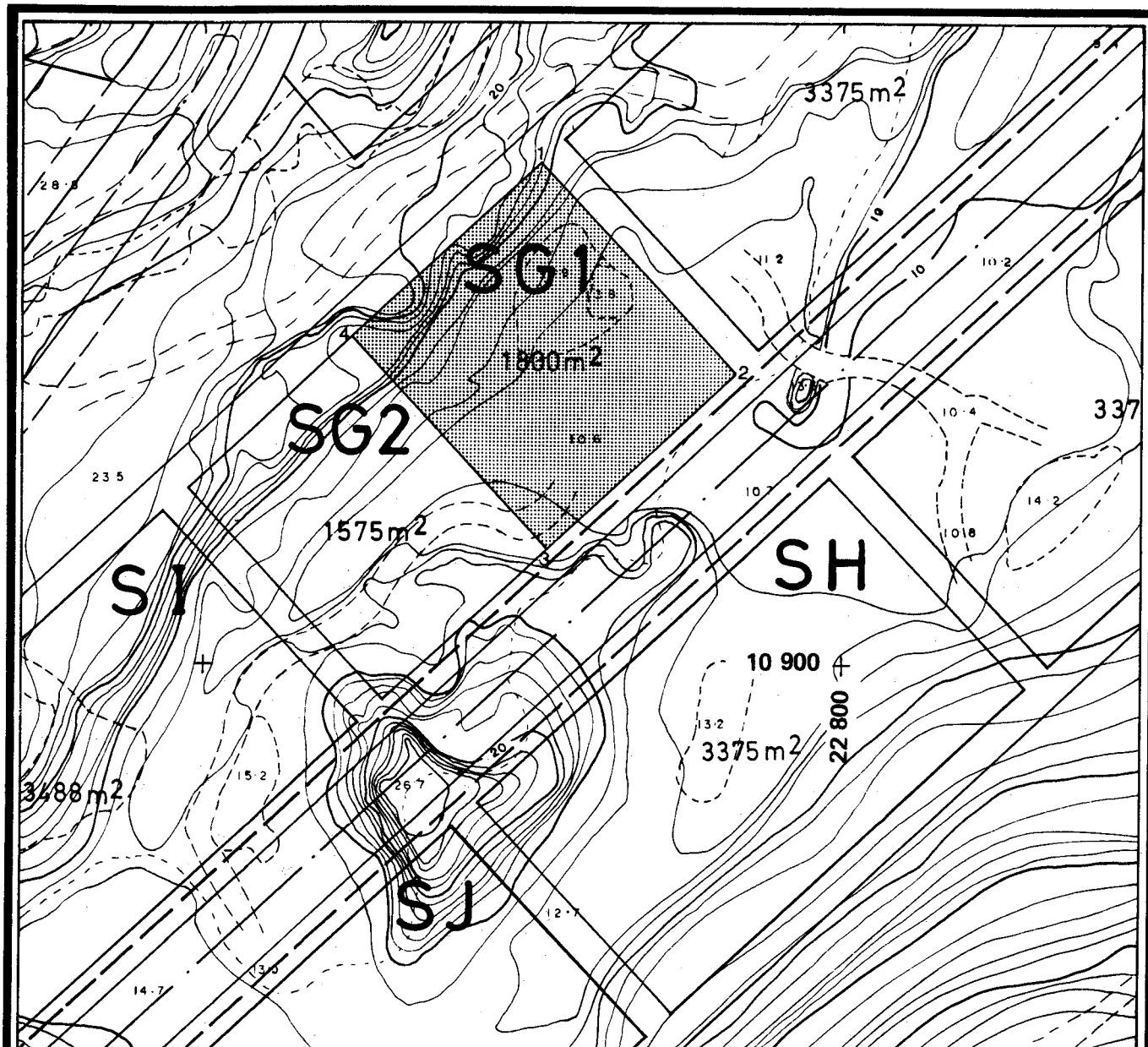
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ZONA INDUSTRIAL DE SEAC PAI VAN
LOTE SG 1

	M(m)	P(m)
1	22 752.5	10 978.4
2	22 783.1	10 945.4
3	22 753.8	10 918.2
4	22 723.2	10 951.3

ÁREA = 1 800 m2

Confrontações actuais:

SW - Terreno do Território;
Restantes pontos cardeais - vias projectadas.

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 n.º 173/GM/89 **Parecer da CT no.** 276/89 **de** 18/12/89 477/89 de 22/11/89

Despacho n.º 174/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela H. Nolasco e Companhia, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 225m2, sito na Avenida da Amizade, s/n, destinado à instalação de um posto de abastecimento de combustíveis. (Proc. nº 688.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 186.89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Reiterando o pedido anteriormente feito, a Sociedade H. Nolasco e Companhia, Lda., com sede na Avenida Almeida Ribeiro, nº20, em Macau, em requerimento de 13 de Novembro de 1989, apresentado na DSPECE, veio manifestar a manutenção do seu interesse na concessão de uma parcela de terreno com a área de 225m2, sito na Avenida da Amizade, s/n, destinada a uma estação de venda de combustíveis, tendo para o efeito juntado o estudo prévio do aproveitamento do terreno.

2. O estudo prévio foi submetido à apreciação da DSOPT tendo esta Direcção de Serviços emitido parecer favorável.

3. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, condições estas que foram aceites pela requerente conforme termo de compromisso por ela firmado em 14.12.89, declarando ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

4. O acordado foi submetido à consideração superior através da informação nº443/89, de 15.12, da DSPECE, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas , em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº736/89", de 31-10-89, e tem a área de 225m2.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nº. 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

O Território de Macau, a seguir designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede a H. Nolasco e Companhia, Lda., a seguir designada por SEGUNDO

OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na Av. da Amizade, s/n, com a área de 225 (duzentos e vinte e cinco) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 736/89, de 31/10/89, da DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de cinco anos, contados a partir da data da escritura pública que titular o presente CONTRATO.

2. O prazo referido no número anterior considera-se tácita e sucessivamente renovado por iguais períodos, até 19 de Dezembro de 2049, salvo se qualquer das partes, com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do período contratual em curso, avisar a outra parte de que não pretende a renovação.

3. Nos 60 dias anteriores ao termo do período contratual em curso, as partes acordarão no prémio a pagar relativamente ao período de cinco anos seguintes, não se operando a renovação na falta de acordo.

CLÁUSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de um posto de abastecimento de combustíveis.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a renda anual de 6 patacas/m2 no montante global de $1.350,00 (mil trezentas e cinquenta) patacas.

2. O montante global da renda fixada no número anterior está sujeito a eventual alteração resultante da rectificação da área concedida, resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação.

3. As rendas serão revistas no início de cada um dos cinco anos de vigência do contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de rendas estipulados por portarias publicadas durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 6 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, apresentar o projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação do despacho mencionado no número anterior.

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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no número um da cláusula quinta e nos termos a definir pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a pavimentação provisória da zona envolvente ao posto de abastecimento de combustíveis.

2. Constitui ainda encargo do SEGUNDO OUTORGANTE:

   a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

   b) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva da zona envolvente do posto de abastecimento de combustíveis.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10.000,00 a $ 20.000,00;

   - Na 2ª infracção: $ 20.001,00 a $ 30.000,00;

   - Na 3ª infracção: $ 30.001,00 a $ 50.000,00;

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa até $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $56.250,00 (cinquenta e seis mil duzentas e cinquenta) patacas que será pago, integralmente e de uma só vez, 30 dias (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $1.350,00 (mil trezentas e cinquenta) 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 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 caducará nos seguintes casos:

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

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

   c) Interrupção do aproveitamento do TERRENO por um prazo superior a 60 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE poderá, no entanto, levantar e transportar livremente todo o equipamento e bens móveis para fora do Território de Macau, sem quaisquer restrições, devendo no entanto comunicá-lo previamente ao PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta, sétima e nona;

   e) Incumprimento dos deveres impostos pelas normas legais ou regulamentares sobre exercício da actividade de comércio de combustíveis e ainda das determinações emanadas das autoridades legalmente competentes.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

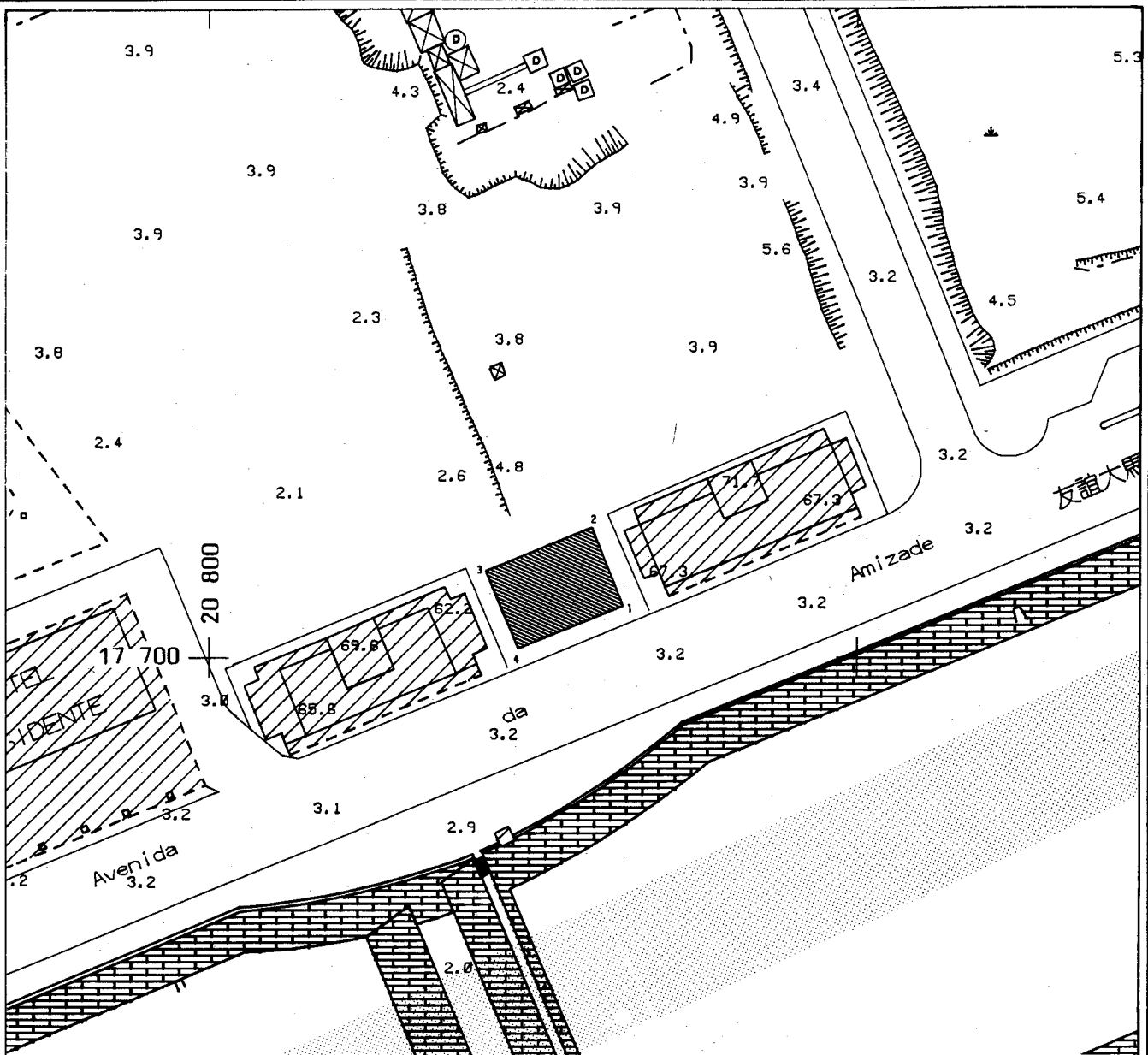
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



AVENIDA DA AMIZADE

	M(m)	P(m)
1	20 864.1	17 708.0
2	20 859.1	17 720.1
3	20 843.1	17 713.4
4	20 848.1	17 701.4

ÁREA = 225 m2

- Confrontações actuais:

Em todos os pontos cardeais confronta com Terreno do Território.

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 n.º 174/GM/89 **Parecer da CT no.** 277/89 **de** 18/12/89 736/89 de 31/10/89

Despacho n.º 175/GM/89

Respeitante ao pedido feito por Roque Choi de renovação do prazo de arrendamento do terreno, com a área de 2253m2, que faz parte dos terrenos com a área global de 5233m2 concedidos por escrituras outorgadas na DSF em 29-11-60 e 11-3-67.
Reversão ao Território do restante terreno concedido. (Proc. nº 953.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 167/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Roque Choi, residente na Rua da Vitória, nº28-B, em Macau, é titular do direito de arrendamento de duas parcelas de terreno com a área global de 5233m2, sito no cruzamento da Av. da Amizade com a Rua dos Pescadores, terrenos estes que lhe foram concedidos, em regime de arrendamento, por escrituras de contrato de concessão lavradas na DSF, em 29-11-60 e 11-3-67, por um prazo de 25 anos a contar de 29-11-60.

2. Por requerimento de 27 de Novembro de 1985, apresentado na DSPECE, veio o citado concessionário solicitar a renovação do prazo de arrendamento relativamente apenas a uma parte do terreno concedido, com a área aproximada de 2866m2 e declarando abdicar do direito de arrendamento do restante terreno que deixou de ocupar.
Mais informou, naquela data, que havia requerido na DSCC a demarcação do terreno cuja renovação do prazo de arrendamento requeria, protestando juntar a planta ao processo logo que a mesma lhe fosse fornecida.

3. Recentemente foi definido o alinhamento oficial daquela zona, e de acordo com o levantamento efectuado pela DSCC, o terreno que o concessionário ocupa tem uma área de 2253m2 conforme demarcação indicada na planta referenciada por "Processo 849/89", de 30-11-89.

4. A DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a renovação do prazo da concessão e a simultânea reversão de parte do terreno, com as quais concordou o concessionário conforme termo de compromisso por ele firmado em 12-12-89.

5. Levado o acordado à consideração superior, através da informação nº422/89, de 12-12, da DSPECE, o Director destes Serviços emitiu parecer concordante, na sequência do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno cuja renovação do prazo de arrendamento o concessionário pretende encontra-se demarcado na supra referida planta da DSCC, assinalado pela letra "A", revertendo ao Território o restante terreno concedido, por iniciativa do concessionário.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nº 54, nº 2, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124º. da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de renovação do prazo de arrendamento relativamente a 2253m2 do terreno concedido pelas escrituras de contrato de concessão outorgados na DSF em 29.11.60 e 11.3.67 e consequente reversão ao Território do restante terreno concedido, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto do presente contrato:

a) O SEGUNDO OUTORGANTE devolve ao PRIMEIRO OUTORGANTE que aceita, a parcela de terreno com a área de 2.041 m2 e que faz parte da descrição nº. 20016 do livro B-42 e que se encontra assinalada com a letra "B" na planta nº.849/89, emitida em 30/11/89, pela DSCC.

b) O SEGUNDO OUTORGANTE, compromete-se igualmente a devolver ao PRIMEIRO OUTORGANTE a parcela de terreno com a área de 939 m2 e que também faz parte da referida descrição e que vai assinalada com a letra "C" na citada planta, quando essa parcela for necessária para a implantação de um arruamento previsto.

c) A renovação da concessão, por arrendamento respeitante ao terreno a que se refere a descrição nº. 20016 agora com a área de 2.253 m2 e de ora em diante designado simplesmente por TERRENO.

d) A concessão do TERRENO que vai assinalada com a letra "A" da mesma planta, passa a reger-se pelo presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

É renovado o prazo do arrendamento por mais dez anos, contados a partir de 29 de Novembro de 1985, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

CLÁUSULA TERCEIRA - FINALIDADE DO TERRENO

O arrendamento destina-se a manter as edificações existentes não podendo alterar-se tal finalidade sem prévio consentimento do PRIMEIRO OUTORGANTE, sob pena de o contrato de concessão poder ser rescindido.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a renda anual de $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $9.012,00 (nove mil e doze) patacas.

2. A renda será revista 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.

3. O valor da caução acompanhará o valor da renda.

CLÁUSULA QUINTA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $90.120,00 (noventa mil cento e vinte) patacas que será pago, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

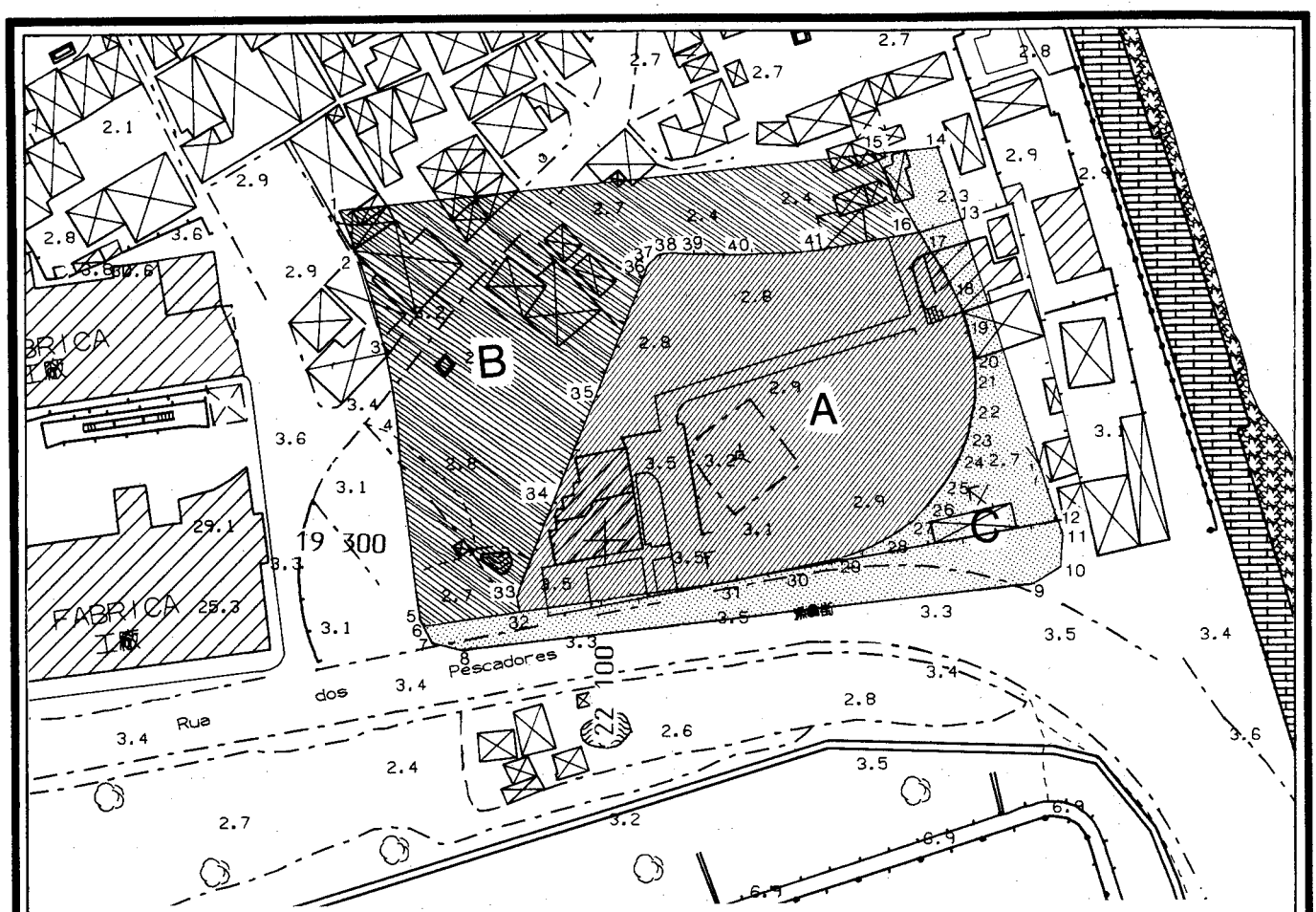
CLÁUSULA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 Julho e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	22 063.7	19 345.9
2	22 066.2	19 338.9
3	22 069.4	19 327.8
4	22 071.4	19 316.4
5	22 074.4	19 289.7
6	22 074.9	19 288.7
7	22 076.2	19 286.4
8	22 079.8	19 285.3
9	22 159.1	19 293.7
10	22 162.7	19 295.9
11	22 163.3	19 300.2
12	22 162.6	19 302.4
13	22 149.4	19 344.2
14	22 146.5	19 353.7
15	22 137.5	19 352.9
16	22 143.7	19 342.1
17	22 145.7	19 338.6
18	22 148.9	19 332.5
19	22 150.3	19 328.8
20	22 151.1	19 325.0
21	22 151.3	19 321.0
22	22 150.9	19 317.1
23	22 149.9	19 313.3
24	22 148.3	19 309.8
25	22 146.2	19 306.5
26	22 143.6	19 303.5
27	22 140.5	19 301.1
28	22 137.1	19 299.1
29	22 133.5	19 297.7
30	22 129.6	19 296.9
31	22 116.2	19 294.1
32	22 088.3	19 290.4
33	22 087.9	19 292.7
34	22 093.5	19 306.5
35	22 099.1	19 320.1
36	22 106.1	19 337.6
37	22 107.7	19 339.2
38	22 109.6	19 339.5
39	22 111.7	19 339.3
40	22 118.7	19 339.1
41	22 128.9	19 339.6

RUA DOS PESCADORES

ÁREA A = 2 253 m2

ÁREA B = 2 041 m2

ÁREA C = 939 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte da descrição (Nº20016,B-42).
N e W - Parcela B;
S e E - Parcela C.

- Parcela B

Parte da descrição(Nº20016,B-42).
N e W - Terreno do Território;
S e E - Parcelas A e C.

- Parcela C

Parte da descrição(Nº20016,B-42).

N e W - Parcelas A e B e Terreno do Território;
S - Cruzamento da Rua dos Pescadores com a Avenida da Amizade;
E - Via projectada.

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 n.º 175/GM/89 **Parecer da CT no.** 279/89 **de** 18/12/89 849/89 de 30/11/89

Despacho n.º 176/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Imobiliário Vang Lei, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1.352 m2, sito no cruzamento das Estradas da Areia Preta e Marginal do Hipódromo, destinado à construção do edifícios em regime de propriedade horizontal, para comércio e habitação. (Proc. nº.567.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.172/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Empresa de Fomento Imobiliário Vang Lei, Lda., com sede em Macau, na Rua Marques de Oliveira, 37-39, r/c, por carta dirigida à DSPECE, em 6-3-89, manifestou interesse no aproveitamento do terreno do Território sito entre as Estradas da Areia Preta e Marginal do Hipódromo e a Rua Sete do Bairro da Areia Preta, ocupado por muitas barracas, pelo que solicitou informações quanto à viabilidade da sua concessão, finalidade prevista e tramitação necessária para o efeito.

2. Este pedido originou a realização de uma consulta pública que foi feita por intermédio do aviso nº.3/88/SPECE publicado no Boletim Oficial de 3-4-89.
A concessão do terreno não veio porém a concretizar-se devido a alterações do plano de urbanização da zona, então surgidas, especialmente ligadas à redefinição do "nó viário" da Estrada do Arco.

3. Recentemente, e concluída que foi a redefinição do Plano da Zona, foi superiormente decidido proceder-se à concessão do terreno.

4. Em Novembro passado veio, entretanto, a requerente inicial solicitar de novo a concessão do terreno, já com a nova redefinição na sua configuração e área, para o aproveitar com a construção de edifícios com fim habitacional e comercial.
No seu requerimento, a requerente oferece-se para assumir a desocupação das construções abarracadas e a construção da passagem área para peões, solicitando embora, que no cálculo do prémio, tais obrigações fossem tidas em conta.

5. O estudo prévio apresentado pela requerente foi apreciado pela DSOPT que sobre ele emitiu parecer concordante com certas condicionantes.

6. De posse de todos os elementos, a DSPECE, fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais obtiveram aceitação da requerente, conforme o termo de compromisso firmado em 13 de Dezembro corrente, no qual declara ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local indicados para o efeito..

7. Conforme informação nº. 426/89, de 13-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 839/89", de 24-11-89, assinalada pelas letras "A", "B" e "C" com a área global de 1.352 m2.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124º. da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, a seguir designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa de Fomento Imobliliário Vang Lei, Lda., a seguir designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, o terreno situado no cruzamento da Estrada da Areia Preta com a Estrada Marginal do Hipódromo com a área global de 1352 metros quadrados, que se encontra assinalado com as letras "A", "B" e "C" na planta (anexo 1) nº 839/89, emitida em 24/11/89, pela DSCC, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um complexo, constituido por um podium com 5 pisos e por duas torres, sendo uma com 4 pisos (Torre A) e outra com 16 pisos (Torre B).

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

   Habitacional: Torres A e B com cerca de 10.414 m2;

   Comercial: 3 pisos do podium (rés-do-chão, sobreloja e 1º andar) com cerca de 2.531 m2;

   Estacionamento: parte do rés-do-chão e cave 1 e 2 do podium com cerca de 2614 m2.

3. A área de 455 m2, assinalada com a letra "C" na referida planta da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas,

será destinada, mantendo abertos os espaços entre as colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, passando a designar-se por zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metro, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

5. O segundo outorgante obriga-se a facilitar o acesso aos serviços competentes para execução de obras de manutenção, conservação ou outras, a executar na área assinalada com a letra "C" na planta da DSCC, anexa ao presente CONTRATO.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $8.112,00 (oito mil cento e doze) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $50.473,50 (cinquenta mil quatrocentas e setenta e três patacas e cinquenta avos) resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para habitação:
      10.414 m2 x $3,00/m2 .....$31.242,00

      ii) Área bruta para comércio:
      2.531 m2 x $4,50/m2 .....$11.389,50

      iii) Área bruta para estacionamento:
      2.614 m2 x $3,00/m2 .....$ 7.842,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 36 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 consideração efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE

   a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes, e que vão assinaladas no anexo II;

   b) Proceder à pavimentação da parcela destinada a passeio público, assinalada com a letra "C" na planta, (anexo 1), de acordo com determinações do Leal Senado e da DSOPT;

   c) Proceder à construção da passagem superior para peões prevista na planta de alinhamento oficial, de acordo com projecto a aprovar pela DSOPT.

2. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não dê cumprimento às obrigações referidas nas alíneas b) e c) do número um desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correspondentes despesas, com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento), que são exigíveis ao SEGUNDO OUTORGANTE.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20.000,00 a $ 50.000,00;

   - Na 2ª infracção: $ 51.000,00 a $100.000,00;

   - Na 3ª infracção: $101.000,00 a $200.000,00;

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $4.516.105,00 (quatro milhões quinhentas e dezasseis mil cento e cinco) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) $1.000.000,00 (um milhão) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $3.516.105,00 (três milhões quinhentas e dezásseis mil cento e cinco) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $957.263,00(novecentas e cinquenta e sete mil duzentas e sessenta e três) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $6.762,00 (seis mil setecentas e sessenta e duas) 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 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do CONTRATO determinará:

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;

b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula 10ª a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

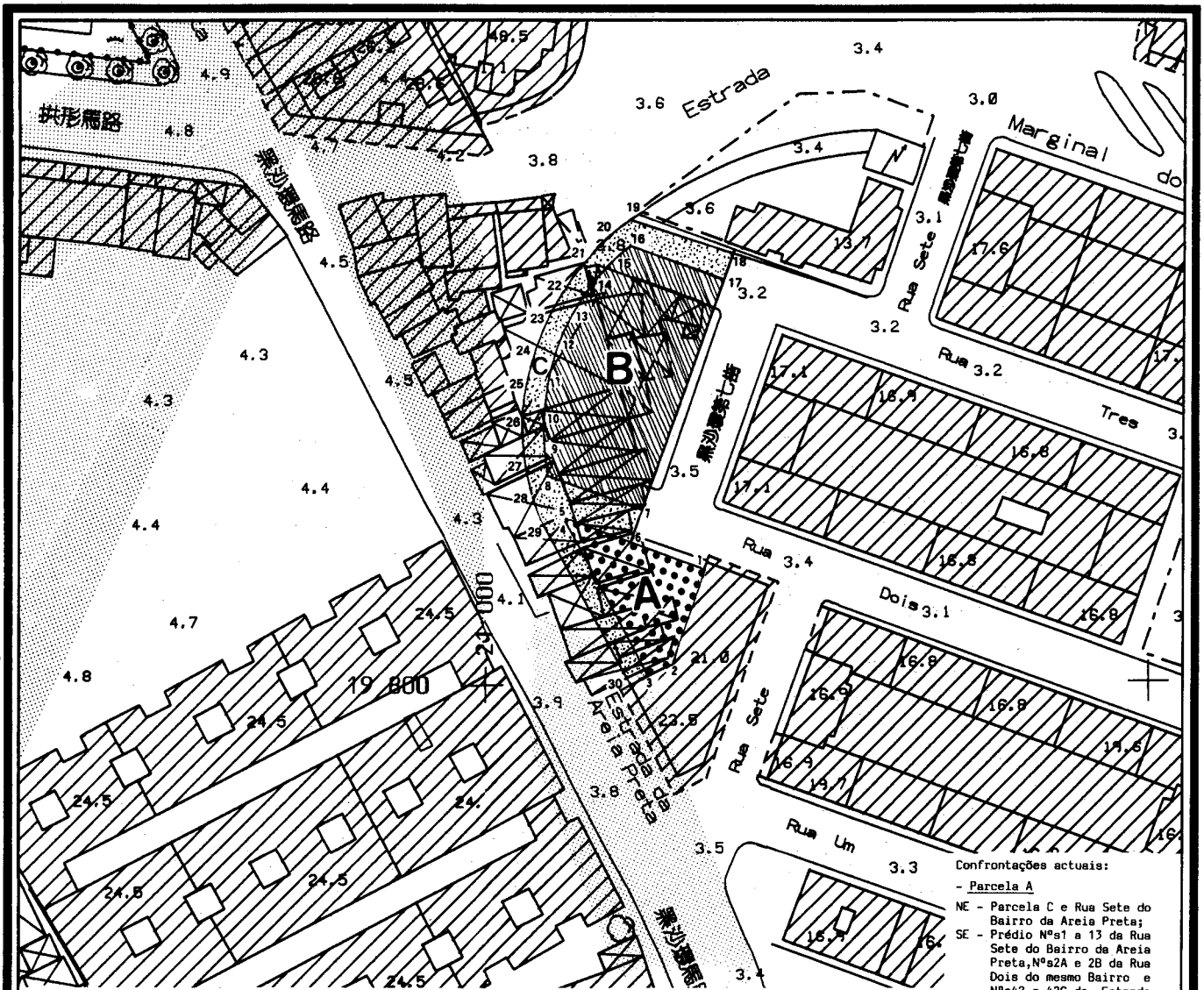
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	21 033.6	19 817.2
2	21 028.5	19 803.6
3	21 024.7	19 801.6
4	21 013.3	19 822.7
5	21 012.1	19 825.2
6	21 022.1	19 821.5
7	21 023.8	19 826.2
8	21 010.1	19 831.2
9	21 009.4	19 835.4
10	21 009.3	19 840.8
11	21 010.0	19 846.1
12	21 011.5	19 851.2
13	21 013.9	19 856.0
14	21 016.9	19 860.4
15	21 020.2	19 863.9
16	21 022.4	19 865.7
17	21 036.4	19 860.6
18	21 038.1	19 865.3
19	21 023.7	19 870.6
20	21 020.1	19 867.8
21	21 016.5	19 864.4
22	21 012.8	19 859.9
23	21 009.9	19 854.9
24	21 007.8	19 849.5
25	21 006.6	19 843.8
26	21 006.3	19 838.0
27	21 006.9	19 832.2
28	21 008.3	19 826.6
29	21 010.7	19 821.3
30	21 022.1	19 800.2

GAVETO NA ESTRADA DA AREIA PRETA COM A ESTRADA MARGINAL DO HIPÓDROMO.

ÁREA A = 455 m2

ÁREA B = 672 m2

ÁREA C = 225 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Parcela C e Rua Sete do Bairro da Areia Preta;
SE - Prédio Nºs1 a 13 da Rua Sete do Bairro da Areia Preta,Nºs2A e 2B da Rua Dois do mesmo Bairro e Nºs42 a 42C da Estrada da Areia Preta (Nº21052, B-47);
SW - Parcela C;

- Parcela B

SE - Rua Sete do Bairro da Areia Preta;
Restantes pontos Cardeais - Parcela C.

- Parcela C

NE - Parcelas A e B, Terreno na Estrada Marginal do Hipódromo descrito sob o (Nº20820, B-46) e o alargamento projectado da mesma Estrada;
SE - Parcela B e a Rua Sete do Bairro da Areia Preta e o prédio Nºs1 a 13 da Rua Sete do Bairro da Areia Preta, Nºs 2A e 2B da Rua Dois do mesmo Bairro e Nºs42 a 42C da Estrada da Areia Preta (Nº21052, B-47);
SW - Parcelas A e B e Terreno do Território ocupado por barracas;
NW - Terreno do Território ocupado por barracas sito no alargamento projectado da Estrada Marginal do Hipódromo ao cruzamento com a Estrada da Areia Preta.

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 n.º 176/GM/89 **Parecer da CT no.** 284/89 **de** 18/12/89 839/89 de 24/11/89

Despacho n.º 177/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Construção Central Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno a resgatar ao mar, com a área de 9820m2, sito na zona fronteira à subestação da CEM, na Ilha da Taipa, destinado à edificação de um conjunto de 3 blocos habitacionais, em regime de propriedade horizontal. (Proc. nº6141.1, da Direcção do Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 174/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Construção Central, Lda, com sede em Macau, na Av. Almeida Ribeiro, nº1, em requerimento de 30 de Junho de 1989, apresentado na DSPECE, veio expor que pretendia proceder ao aproveitamento, para fim habitacional, de uma área aproximada de 8750m2 a resgatar ao mar, localizada na orla marítima fronteira à subestação da CEM, na Ilha da Taipa, pelo que solicitava a concessão, por arrendamento, da referida área, para o fim indicado.

2. O estudo prévio foi remetido à DSOPT para apreciação, tendo esta Direcção de Serviços emitido parecer favorável.
   Por outro lado, foi ouvida a Direcção dos Serviços de Marinha que emitiu, também, idêntico parecer .

3. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições da concessão, condições estas que tiveram a concordância da requerente, conforme termo de compromisso firmado em 12-12-89, no qual declara ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº431/89, de 13-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Transportes e Obras Públicas, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. A área a aterrar encontra-se demarcada na planta da DSCC referenciada por "Processo 908/89", de 7-12-89 e, segundo esta planta, tem 9820m2.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O Território de Macau, a seguir designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Construção Central, Lda., a seguir designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno a ser resgatado ao mar, sito na zona fronteira à subestação da CEM, na Ilha da Taipa, com a área de 9820 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 908/89, de 07.12.89, da DSCC, que passa a fazer parte integrante do presente CONTRATO.

2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a sua conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo segundo outorgante.

3. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar, como estaleiro de obra, o terreno assinalado na planta referida no número primeiro da presente clásula.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um conjunto de 3 blocos, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 15 pisos.

2. O conjunto de 3 blocos referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

   Habitacional: do 1º ao 13º andar

   Estacionamento: cave e r/c

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $147.300,00 (cento e quarenta e sete mil e trezentas) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de $192.050,00 (cento e noventa e duas mil e cinquenta) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
20.190 m2 x $7,50/m2 .....$151.425,00

ii) Área bruta para estacionamento:
3125 m2 x $5,00/m2 .....$ 15.625,00

iii)Área descoberta tratada:
5000 m2 x $5,00/m2 .....$ 25.000,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 36 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do terreno e a remoção de todas as construções e materiais aí existentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS PARA ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE eventualmente necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território, carecendo de autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE, a utilização de materiais nele obtidos.

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 que poderá ir até $1000,00 (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 número dois 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 pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 30.781.134,00 (trinta milhões setecentas e oitenta e uma mil cento e trinta e quatro) patacas que será pago da seguinte forma:

   a) $ 23.416.134,00 (vinte e três milhões quatrocentas e dezasseis mil cento e trinta e quatro) patacas, das quais $ 5.856.134,00 (cinco milhões oitocentas e cinquenta e seis mil cento e trinta e quatro) patacas, serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato. O diferencial no valor de $ 17.560.000,00 (dezassete milhões quinhentas e sessenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em

seis prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 3.295.450,00 (três milhões duzentas e noventa e cinco mil quatrocentas e cinquenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 7.365.000,00 (sete milhões trezentas e sessenta e cinco mil) patacas, será prestado, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de aterro e muralha de suporte bem como da pavimentação dos arruamentos - devendo a via marginal dispor de um perfil transversal de acordo com os alinhamentos a definir pela DSOPT -, e execução das respectivas infraestruturas, nomeadamente sistema de esgotos e drenagem de águas, correspondentes ao terreno assinalado na planta nº.908/89, de 07/12/89, da DSCC, a executar pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de acordo com os projectos por este elaborados e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE

2. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nos aterros referidos na alínea b) do ponto um da presente cláusula, durante um período de um ano, contado a partir da data de recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

3. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não dê cumprimento à obrigação referida na alínea b) do número um desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras, com direito a reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento), que são exigíveis ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $147.300,00 (cento e quarenta e sete mil e trezentas) 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 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do TERRENO à medida que for ficando concluído o respectivo aproveitamento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

1. 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

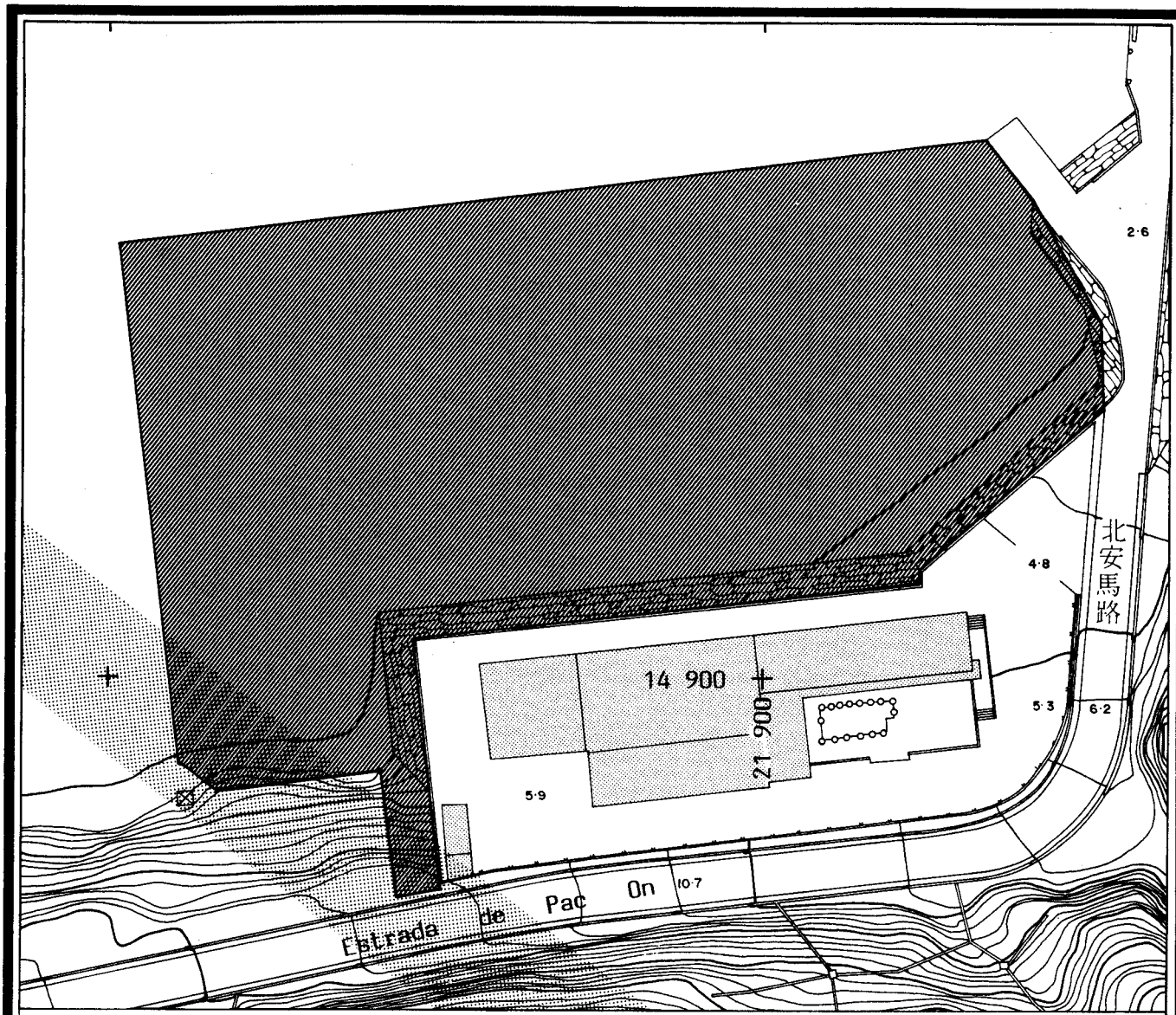
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.



ESTRADA DE PAC ON (TAIPA)

ÁREA = 9 820 m2

Confrontações actuais:

N - Mar;
S - Estrada de Pac On;Terrenos vagos do Território junto à mesma Estrada e um Terreno concedido à Câmara Municipal das Ilhas (Subestação - Taipa da CEM);
E - Terreno concedido à Camâra Municipal das Ilhas(Subestação - Taipa da CEM); Terreno vago do Território junto à Estrada de Pac On e a mesma Estrada;
W - Terreno vago do Território e o Mar.

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 n.º 177/GM/89 **Parecer da CT no.** 286/89 **de** 18/12/89 908/89 de 07/12/89

Despacho n.º 178/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Fundição e Construções Mecânicas (Macau), SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1730m2, sito no Pac On, lote "M", destinado à edificação de uma unidade industrial. (Proc. nº 6102.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 176/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por carta datada de 30 de Maio de 1988, a Fundição de Oeiras deu conta do seu interesse em investir no Território, montando uma unidade industrial para fabrico de fogareiros, em inox.
Solicitava, assim, indicação de um local de implantação da unidade industrial para a concretização do projecto.
Analisado na DSPECE este pedido, com base no ante-projecto que entretanto já ali tinha dado entrada, concluíu-se que seria necessária uma área aproximada de 1500m2, que poderia ser no Pac On, num lote em frente ao cemitério, o que mereceu a concordância superior.

2. Em Fevereiro do ano corrente, o representante da Fundição de Oeiras veio reiterar o pedido e solicitar as condicionantes urbanísticas do lote com vista à elaboração do projecto, o que foi satisfeito.

3. Mais tarde, em 19-9-89, a DSPECE solicitou aos representantes da fundição para, até 15-10-89, informarem se a empresa mantinha o interesse na concessão, sob pena do processo ser encerrado.

4. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 14 de Outubro, veio Ismael Artur de Sá e Silva, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, em nome de uma sociedade a constituir, com a denominação "Fundição e Construções Mecânicas (Macau)" requerer que lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, o terreno correspondente ao lote "M" do aterro de Pac On, na Ilha da Taipa, com 1730m2, destinado à construção de uma unidade industrial.

5. O estudo prévio do aproveitamento foi apreciado pela DSE e DSOPT que sobre ele emitiram pareceres favoráveis.

6. Entretanto, a sociedade referida no requerimento foi constituída por escritura de 12-12-1989, denominando-se "Fundição e Construções Mecânicas (Macau), SARL.

7. Em face dos pareceres, acima referidos, DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições e que deveria obedecer a concessão, com as quais concordou a requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

8. Conforme informação nº 428/89, de 13-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. O terreno, como se disse, tem a área de 1730m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc.nº92/89", de 15-2-89 e é terreno vago do domínio privado do Território.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos de artº 124º da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, a seguir designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Fundição e Construções Mecânicas (Macau), SARL, a seguir designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na zona dos aterros do PAC ON, lote "M", na Ilha da Taipa, com a área de 1730 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 92/89, emitida em 15/2/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo quatro pisos, ficando o 1º piso afectado à indústria de fabrico de fogareiros, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. O edifício referido no número anterior será afectado à finalidade industrial.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO, pagará $ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $6.920,00 (seis mil novecentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $33.590,00 (trinta e três mil quinhentas e noventa) patacas resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para indústria:
6718 m2 x $ 5,00/m2 ..... $33.590,00

2. A área referida no número anterior está sujeita a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00;
   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $2.721.858,00 (dois milhões setecentas vinte e uma mil oitocentas e cinquenta e oito) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $921.858,00 (novecentas e vinte e uma mil oitocentas e cinquenta e oito) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $1.800.000,00 (um milhão e oitocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $642.481,00 (seiscentas quarenta e duas mil quatrocentas e oitenta e uma) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de

$6.920,00 (seis mil novecentas e vinte) 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 - 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 a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. A transmissão de situações emergentes deste CONTRATO na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade industrial do SEGUNDO OUTORGANTE, identificados na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

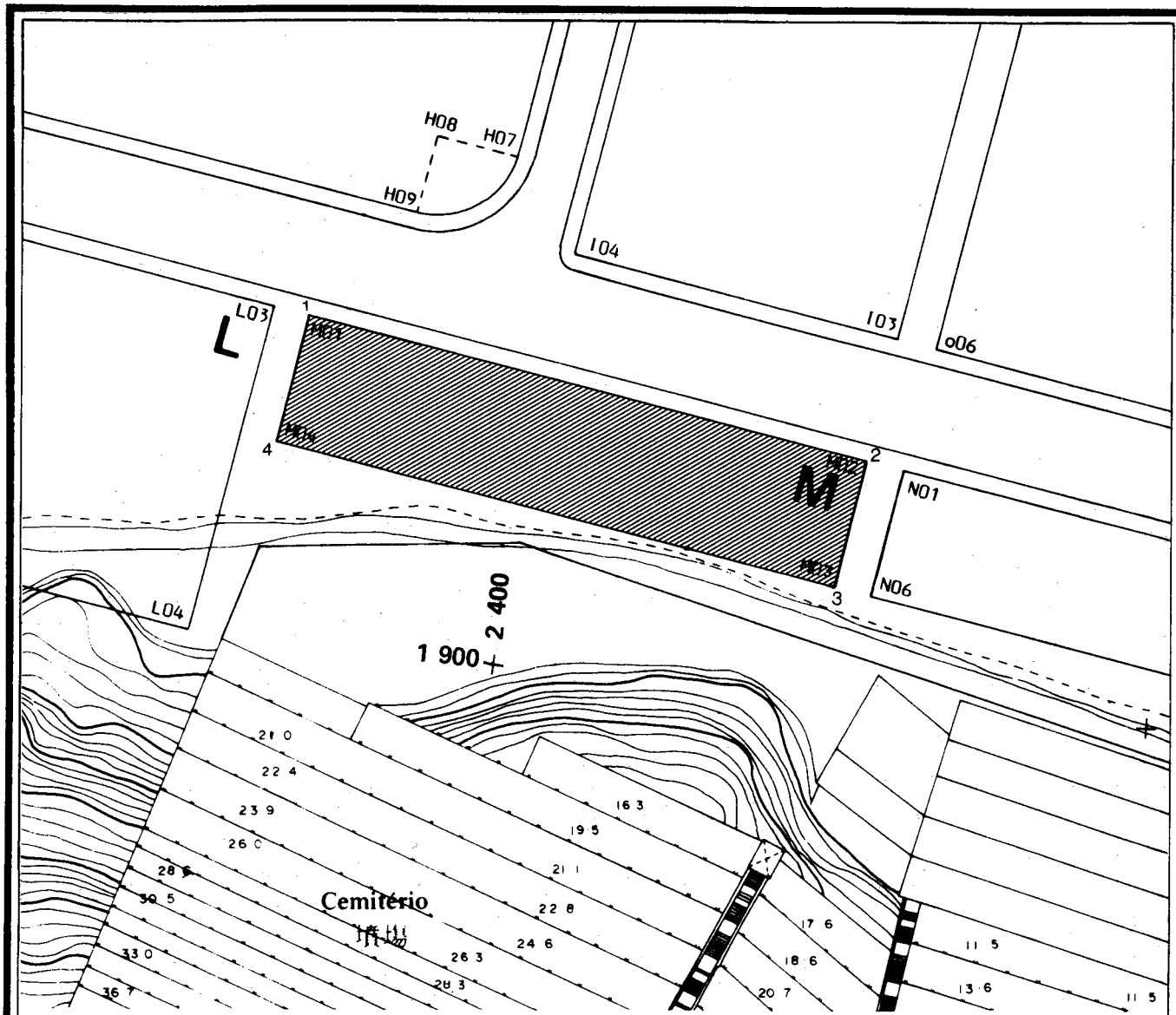
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ATERRO DE PAC ON
LOTE - M

	M (m)	P (m)
1	2 367.0	1 949.3
2	2 452.9	1 935.5
3	2 449.8	1 915.9
4	2 363.9	1 929.7

Sistema de coordenadas Independente para uso exclusivo no aterro do Pac On.

ÁREA = 1 730 m2

Confrontações actuais:
NE - Via projectada no Pac On;
SE e NW - Terreno do Território;
SW - Faixa de terreno do Território, junto ao Cemitério da Associação Unida Confuciana Budista e Taoista da Taipa.

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 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 178/GM/89 Parecer da CT No. 288/89 de 18/12/89 **92/89** de 15/02/89

Despacho n.º 181/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 53 m2, sito na Rua Visconde de Paço de Arcos nº 3, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. Reversão ao Território do domínio útil da área de 8 m2 a desanexar do terreno concedido, destinada a passeio público e cumprimento dos alinhamentos. (Proc. nº 893.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 100/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., com sede na Rua Sacadura Cabral, nº19-A, r/c, em Macau, apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio nº 3 da Rua Visconde de Paço de Arcos, em Macau, projecto este que, apreciado, mereceu daquela Direcção de Serviços parecer de que sob o ponto de vista de licenciamento nada havia a objectar à sua aprovação, ficando o processo pendente até que fossem negociadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 17 de Agosto de 1989, apresentado na DSPECE, a concessionária, representada pelo seu gerente-geral, Pedro Chiang, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, resultante da demolição do referido prédio, com a área de 61 m2, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado (edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado e comércio e habitação), a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão da concessão.

4. As condições propostas foram aceites pela requerente representada pelo citado gerente-geral, o qual, em 25 de Outubro de 1989, firmou um termo de compromisso no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometeu a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº 332/89, de 25 de Outubro, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o

Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. De acordo com a certidão passada pela CRPM o prédio em causa encontra-se descrito sob o nº 1506 a fls. 251v do Livro B-8, é foreiro ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor da requerente sob o nº 109274 a fls. 61v do Livro G-99.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº 455/89", de 7 de Agosto de 1989, assinalado pelas letras "A" e "B".
O domínio útil da parcela assinalada com a letra "B" reverte agora ao Território para cumprimento dos alinhamentos destinando-se a passeio público, cuja pavimentação, de acordo com as determinações do Leal Senado, constitui encargo especial da concessionária.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 9 de Novembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nº 107, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

1. Constitui objecto do presente CONTRATO:

a) A revisão da concessão por aforamento, do terreno situado na Rua Visconde Paço de Arcos nº 3, em Macau, com a área inicial de 61 m2 ora rectificada para 53m2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 1506 a fls 251v do Livro B-8, e cujo domínio útil se encontra inscrito a favor do SEGUNDO OUTORGANTE sob o nº 109274 a fls 61v do Livro G-99;

b) A reversão a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE da parcela de terreno com a área de 8 (oito) metros quadrados, por força

dos alinhamentos, e assinalada com a letra "B" na planta nº 455/89, emitida em 7/08/89, pela DSCC, e que faz parte integrante deste CONTRATO.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 45 (quarenta e cinco) metros quadrados, de ora em diante designada simplesmente por TERRENO, assinalado com a letra "A" na mencionada planta, passa a reger-se pelas cláusulas do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício de 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical das parcelas assinaladas com as letras "B" e "C" na planta nº 455/89 dos SCC.

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

   Comercial: r/c e kok-chai (cerca de 42 m2);

   Habitacional: 2º ao 7º pisos (cerca de 287 m2).

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito da emissão da licença de utilização respectiva.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO DO DOMÍNIO ÚTIL E FORO

1. O preço do domínio útil do TERRENO é actualizado para Ptc $28 000,00 (vinte e oito mil) patacas.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente CONTRATO.

3. O foro anual é actualizado para Ptcs.$70,00 (setenta) patacas.

CLÁUSULA QUARTA - ENCARGO ESPECIAL

Constitue encargo especial a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a pavimentação da parcela destinada a passeio público e assinalada com a letra "B" na planta 455/89 dos SCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

   a) 90 (noventa) dias, contados 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, instalações especiais);

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

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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - MULTAS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa até $500,00 (quinhentas) 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 número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA SÉTIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $142 116,00 (cento e quarenta e duas mil cento e dezasseis) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $82 116,00 (oitenta e duas mil cento e dezasseis) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $60 000,00 (sessenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em uma prestação, no montante de $62 100,00 (sessenta e duas mil e cem) patacas vencendo-se a 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA OITAVA - TRANSMISSÃO

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

CLÁUSULA NONA - 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 - DEVOLUÇÃO DO TERRENO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE pode declarar a devolução (total ou parcial) do TERRENO em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do TERRENO.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do TERRENO quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

b) Interrupção do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão;

c) Falta de pagamento pontual do foro;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

3. A devolução do TERRENO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

4. A declaração de devolução do TERRENO produz os seguintes efeitos:

a) Extinção (total ou parcial) do domínio útil do TERRENO;

b) Reversão (total ou parcial) do TERRENO com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE, tendo o SEGUNDO OUTORGANTE direito à indemnização a fixar por aquele.

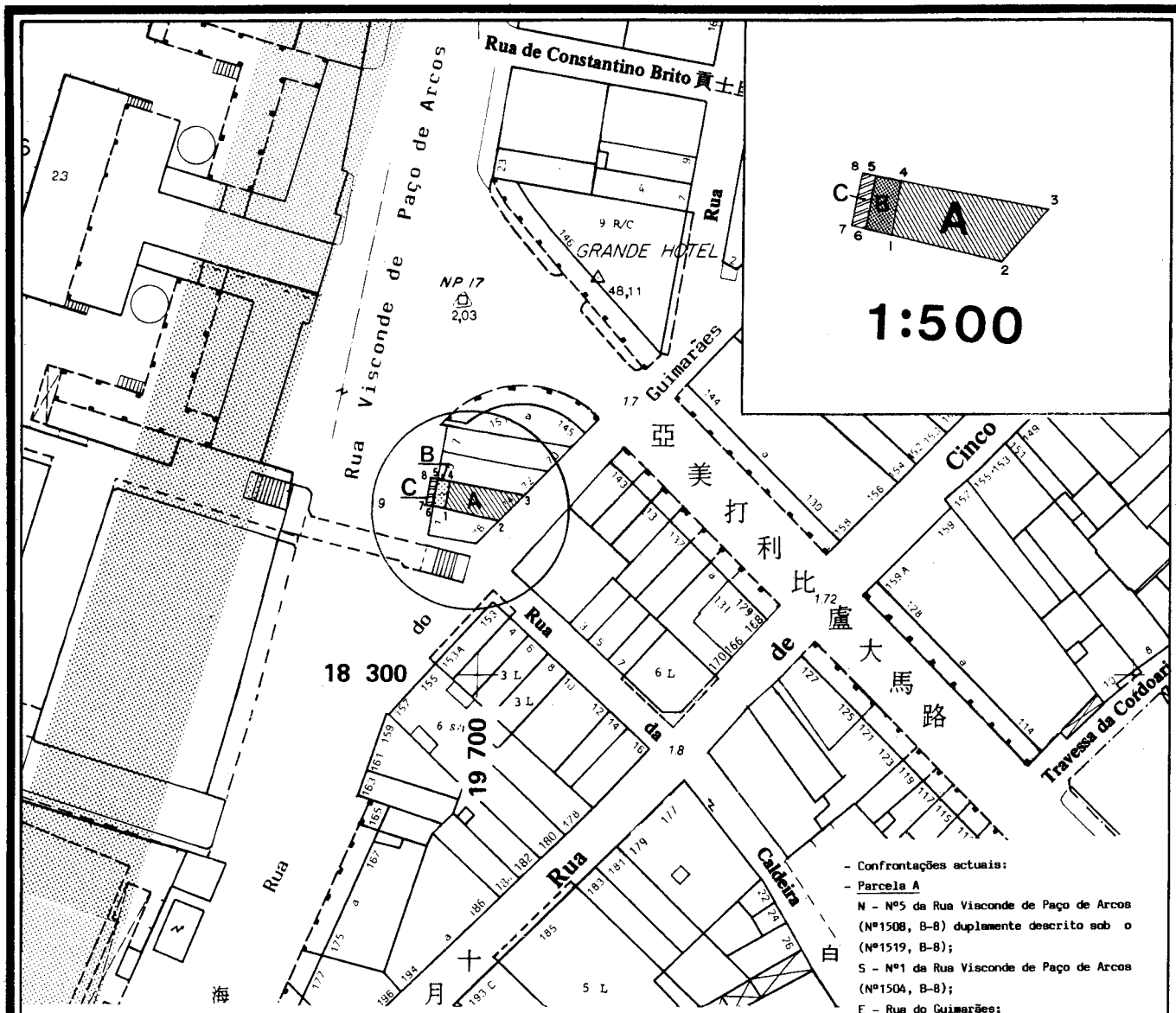
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



RUA VISCONDE DE PAÇO DE ARCOS, Nº 3

	M(m)	P(m)
1	19 695.0	18 325.6
2	19 703.5	18 323.7
3	19 707.1	18 327.7
4	19 695.8	18 329.8
5	19 693.8	18 330.1
6	19 693.1	18 326.1
7	19 692.1	18 326.3
8	19 692.8	18 330.3

ÁREA "A"= 45 m2

ÁREA "B"= 8 m2

ÁREA "C"= 4 m2

- Confrontações actuais:

- Parcela A

N - Nº5 da Rua Visconde de Paço de Arcos (Nº1508, B-8) duplamente descrito sob o (Nº1519, B-8);
S - Nº1 da Rua Visconde de Paço de Arcos (Nº1504, B-8);
E - Rua do Guimarães;
W - Parcela B.

- Parcela B

N - Nº5 da Rua Visconde de Paço de Arcos (Nº1508, B-8); duplamente descrito sob o (Nº1504, B-8);
S - Nº1da Rua Visconde de Paço de Arcos (Nº1504, B-8);
E - Parcela A;
W - Parcela C.

- Parcela C

Area em ocupação vertical de terreno actualmente parte do dominio público, devida a necessidade de uniformizar com a arcada já existente lateralmente.
E - Parcela B;
Rua Visconde de Paço de Arcos nos restantes pontos cardeais.

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 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 181/GM/89 **Parecer da CT no.** 159/89 **de** 9/11/89 455/89 de 7/08/89

Despacho n.º 182/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção do Extremo Oriente, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 2951m2, sito no lote "HU" do Bairro do Hipódromo, destinado à construção para habitação e comércio, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação. (Proc. nº 803.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 166/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no artº118º, nº1, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no nº3 do Despacho nº10/GM/88, de 18 de Janeiro, foi publicado no Boletim Oficial nº14, o aviso nº13/89/SPECE fazendo saber que se encontrava disponível para concessão, por arrendamento, o terreno com a área de 2951m2, lote "HU" do Bairro do Hipódromo, em Macau, destinado à construção para habitação e comércio ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação.

2. Expirado o prazo fixado no aviso, procedeu-se à abertura das propostas apresentadas e, da sua análise, verificou-se que a melhor proposta fora a apresentada pela Companhia de Construção do Extremo Oriente, Lda.

3. Nestas circunstâncias, por despacho do Secretário-Adjunto das Obras Públicas e Habitação, de 15-7-89, exarado na informação nº165/89, de 1-6, da DSPECE, foi seleccionada a concorrente Companhia de Construção do Extremo Oriente, Lda.

4. O estudo prévio apresentado pela concorrente obteve parecer favorável da DSOPT, com certas condicionantes.

5. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão e com as quais a requerente concordou, conforme termo de compromisso por ela firmado em 11-12-89, no qual se comprometeu ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local que para o efeito fosse fixada.

6. O acordado foi submetido à consideração superior através da informação nº419/89, de 11-12, da DSPECE, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 130/89", de 13-03-89, e, de acordo com esta planta, a sua área é de 2951m2.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), e 49 e seguintes, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº. 124º. da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto deste CONTRATO a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 59/85/M e 41/87/M, respectivamente de 29/6/85 e 22/6/87, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGIME JURÍDICO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Construção do Extremo Oriente, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, um terreno, não descrito, sito no lote "HU" do Bairro do Hipódromo, com a área de 2951 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, o qual se encontra assinalado na planta anexa, com o nº de processo 130/89, da DSCC.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DA CONCESSÃO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 20 (vinte) pisos.

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

   a) Habitação: 37.106 m2 (trinta e sete mil cento e seis metros quadrados)

   b) Comércio: 9.359 m2 (nove mil trezentos e cinquenta e nove metros quadrados)

   c) Equipamento Social: 1.800 m2 (mil e oitocentos metros quadrados)

   d) Estacionamento: 2.882 m2 (dois mil oitocentos e oitenta e dois metros quadrados)

3. As áreas brutas 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 a habitação deverá ter o seguinte número de fogos, por categorias e tipos:

   Categoria B: 406 fogos, sendo 28 do tipo T1, 308 do tipo T2 e 70 do tipo T3

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 constantes do mapa entregue pela DSPECE.

CLÁUSULA QUINTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o nº 2 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 124/84/M de 29 de Dezembro, o SEGUNDO 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 $ 2.951 (duas mil novecentas e cinquenta e uma) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar:

      - $1,00/m2/piso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a habitação e estacionamento;

      - $3,00/m2/piso (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 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 PARA O APROVEITAMENTO DO TERRENO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 28 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE observará os seguintes prazos:

   a) 30 (trinta) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

   b) 75 (setenta e cinco) 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) 15 (quinze) dias, contados a partir da data da notificação da aprovação do projecto de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do TERRENO, a levar a efeito nos termos da cláusula 4ª deste contrato, correm por conta e responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE que, para o efeito, deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

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 do SEGUNDO OUTORGANTE.

    a) A desocupação e remoção de todas as construções e materiais da área dos arruamentos demarcada na planta com o nº do processo 130/89, que constitui o anexo I deste contrato;

    b) A desocupação do TERRENO e remoção de todas as construções provisórias e materiais aí existentes;

3. O SEGUNDO OUTORGANTE não poderá, a qualquer título, ocupar a área desocupada e destinada à construção dos arruamentos, e, em caso de necessidade de instalação de estaleiros para execução da obra, deve ser previamente obtida a concordância da DSOPT.

4. No caso de o PRIMEIRO OUTORGANTE assegurar, por qualquer forma a desocupação total ou parcial das construções provisórias irregulares existentes no TERRENO ou área dos arruamentos, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar àquele o montante correspondente a $700,00 (setecentas) patacas por cada metro quadrado de terreno assim desocupado.

CLÁUSULA OITAVA - MATERIAIS DE ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE, eventualmente, necessite para aplicar no TERRENO, terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE

O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a:

a) Assegurar através de empresas concessionárias, o normal abastecimento de água e o fornecimento de energia eléctrica, desde que o SEGUNDO OUTORGANTE comunique com a antecedência de pelo menos 18 (dezoito) meses, as necessidades de água e energia;

b) Conceder facilidades de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte do SEGUNDO OUTORGANTE, do estabelecido nas alíneas a) e b) do número dois da cláusula 7ª.

CLÁUSULA DÉCIMA - PENALIDADES POR INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 6ª, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito 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 sujeito a multa que poderá ir 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 número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÕES

1. Nos termos do disposto no artº 127º., nº.2, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 2.951 (duas mil novecentas e cinquenta e uma) 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 números um e dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda, nos termos da alínea b) do artº 12º de Decreto-Lei nº 124/84/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de $ 4.000.000,00 (quatro milhões) de patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

4. A caução prevista no número três desta cláusula deverá ser prestada na data da outorga da escritura pública de concessão do terreno.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE, no caso de caducidade ou rescisão do presente CONTRATO por incumprimento imputável ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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 ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio e contrapartida pela concessão do TERRENO, o seguinte:

   a) 224 (duzentos e vinte e quatro) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias, e respectiva indicação por pisos, de acordo com o estudo prévio :

      - 8 fogos da categoria B e tipo T1, localizados do 1º. ao 4º. pisos destinados a habitação;

      - 156 fogos da categoria B e tipo T2, localizados do 1º. ao 7º. pisos destinados a habitação;

      - 60 fogos da categoria B e tipo T3, localizados do 1º. ao 13º. pisos destinados a habitação.

   b) A fracção autónoma constituída pela área de 1.800 m2 (mil e oitocentos metros quadrados) destinada a equipamento social, pronta a ocupar e livre de quaisquer ónus ou encargos, à qual serão afectados quatro lugares para estacionamento automóvel.

2. O SEGUNDO 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 à DSPECE.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - COMERCIALIZAÇÃO DOS FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. A venda de fogos pertencentes ao SEGUNDO OUTORGANTE reger-se-á pelo disposto no artigo 33º do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o SEGUNDO OUTORGANTE observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a vender os fogos de sua pertença, exclusivamente a indivíduos que satisfaçam cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

b) Residam em Macau, no mínimo, há 5 anos;

c) Possuam documento de identificação emitido pela Administração do Território;

d) Não sejam proprietários de nenhum imóvel em Macau (edifício, fracção autónoma ou terreno);

e) Não sejam concessionários de qualquer terreno do domínio privado do Território;

3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda a vender apenas um fogo a cada pessoa interessada, desde que o mesmo se destine a habitação própria do comprador. A venda de fogos, destinados a arrendamento não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no número dois desta cláusula.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos, a dar prioridade aos agregados familiares residentes em alojamento informal em geral, e aos anteriores ocupantes do terreno em especial, desde que estes manifestem intenção de aquisição dos mesmos e reunam as condições referidas no número dois desta cláusula.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares a indicar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, ou a este, se o PRIMEIRO OUTORGANTE assim o pretender, 7,5% dos fogos de sua pertença até 6 meses contados a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso. Após aquela data, e caso a lista de agregados familiares, fornecida pela PRIMEIRO OUTORGANTE, não preencha o número de fogos reservados, poderá o SEGUNDO OUTORGANTE vender os fogos restantes a quaiquer outros indivíduos interessados, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionalismos estipulados nesta cláusula e na lei.

6. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda fixados no preçário entregue na DSPECE. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do SEGUNDO OUTORGANTE, a partir da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, sendo utilizado para o efeito o índice de preços no consumidor publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau para o semestre anterior.

7. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, em impresso próprio fornecido pela DSPECE, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pela DSPECE 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.

8. Acrescerão à reserva de fogos da Administração mencionada no número cinco desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes compradores desistam da compra após ter a DSPECE emitido o respectivo termo de autorização de compra.

9. No caso de os promitentes compradores terem acesso ao regime de subsídios, criado pelo Decreto-Lei nº 3/86/M, de 4 de Janeiro e

sempre que se verifique a situação prevista no número quatro do artigo 7º daquele diploma, o SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula 21º deste CONTRATO, a depositar a diferença daí resultante junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (F.B.C.H.) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - COMERCIALIZAÇÃO DE ÁREAS NÃO HABITACIONAIS

Uma vez concluído o aproveitamento integral do TERRENO, o SEGUNDO 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 constituidas que não se destinem a habitação ou a equipamento social.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ARRENDAMENTO DE FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, nos termos do disposto nos artigos 36º e 37º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a respeitar os condicionalismos constantes nos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através da DSPECE, os fogos de sua pertença destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicitação à população em geral.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a só arrendar habitações a indivíduos que satisfaçam o disposto no número dois da cláusula 14ª, e ainda a dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pela DSPECE.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento na DSPECE por escrito, e no impresso que para o efeito vier a ser convencionado.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se ainda a respeitar o seguinte regime de renda condicionada:

    a) A fixar as rendas iniciais dentro dos limites máximos de renda estabelecidos em portaria pelo Governador para cada uma das tipologias de habitação indicadas na cláusula 4ª;

    b) A respeitar os indices anuais de actualização das rendas condicionadas que forem fixados em portaria pelo Governador.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o PRIMEIRO OUTORGANTE, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios construídos em Contratos de Desenvolvimento, designadamente:

    a) Fazer cumprir as determinações que forem emitidas pelo PRIMEIRO OUTORGANTE para o uso e o bom estado de

conservação das instalações destinadas a equipamento social;

b) Zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso do prémio efectivamente pago pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns dos edifícios, de acordo com o Regulamento referido no número anterior, entre outros os seguintes serviços:

a) Serviços de portaria;

b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço dos edifícios (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

d) Cobrança das rendas do terreno estipuladas nos termos da cláusula 5ª.

3. O PRIMEIRO OUTORGANTE reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a) e b) do número dois desta cláusula, ficando o SEGUNDO OUTORGANTE sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

4. Sem prejuízo do disposto no número três desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá fazer cessar a prestação de serviços previstos nesta cláusula e contratados com o SEGUNDO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - COMPARTICIPAÇÃO DO PRIMEIRO OUTORGANTE NAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a comparticipar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que , nos termos da cláusula 13ª, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá propor ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através do IASM e até 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos 12 últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte.

3. Caso o IASM não se pronuncie sobre as propostas referidas no número anterior nos 30 dias subsequentes à sua entrega, serão as mesmas consideradas tacitamente aprovadas, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. O pagamento das despesas a cargo do PRIMEIRO OUTORGANTE, efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IASM, do recibo pelo SEGUNDO OUTORGANTE, até ao dia 8 de cada mês.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CADUCIDADE DO CONTRATO

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

   a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula 10ª;

   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 dias , salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. Declarada a caducidade, o TERRENO reverterá à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todos as benfeitorias aí introduzidas, sem que o SEGUNDO OUTORGANTE tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula 11ª deste CONTRATO.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE terá de abandonar o TERRENO no prazo fixado pelo despacho referido no número dois desta cláusula, tomando o PRIMEIRO OUTORGANTE posse do TERRENO, findo aquele prazo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - RESCISÃO

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

   a) Falta do 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 12ª. deste CONTRATO;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula 13ª;

   e) Incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas 14ª e 16ª ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

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 o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - BENEFÍCIOS FISCAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE será excluído 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 número nove da cláusula 14ª 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.

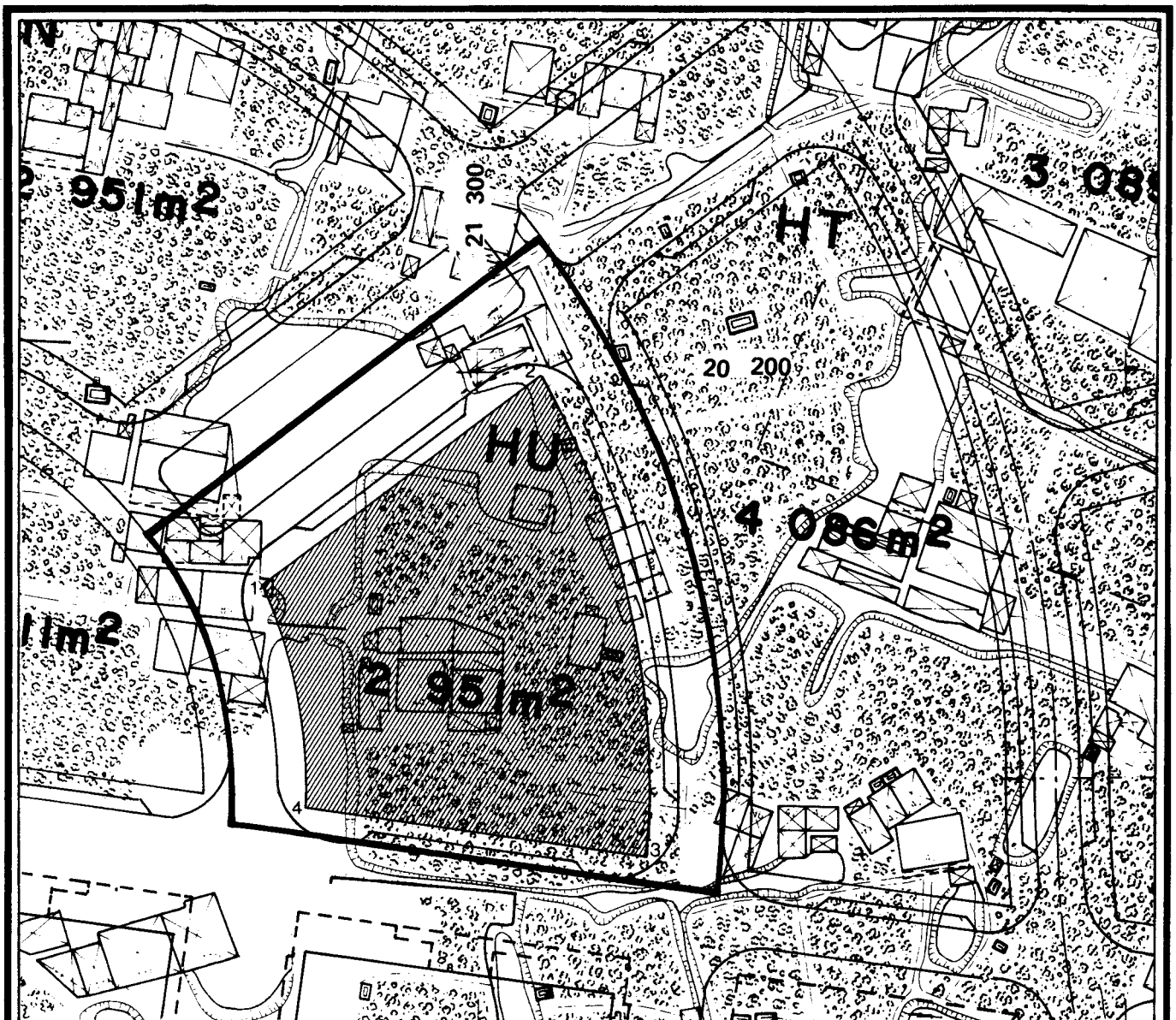
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

Todos os litígios emergentes do presente CONTRATO, que não seja possível solucionar amigavelmente, serão dirimidos pelos tribunais do Território de Macau, com renúncia a qualquer outro foro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIRRO DO HIPÓDROMO
LOTE - HU

	M(m)	P(m)
1	21 267.0	20 167.3
2	21 310.0	20 199.6
3	21 326.1	20 125.9
4	21 273.5	20 133.4

ÁREA DO LOTE HU = 2 951 m2
ÁREA CIRCUNDANTE = 2 961 m2

Confrontações actuais:

S - Rua Direita do Hipódromo;
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas.

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 n.º 182/GM/89 Parecer da CT 278/89 de 18/12/89 130/89 de 13/03/89

Despacho n.º 183/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Construção e Fomento Predial Tai Heng, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 869 m2, sito na Av. Almirante Lacerda e Rua João de Araújo, destinado à construção de um edifício industrial, em regime de propriedade horizontal. (Proc. nº 557.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 168/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Em Junho de 1984, Lau Ieong Kei, na qualidade de gerente geral da Sociedade de Fomento Predial Tak Son, Lda., requereu a concessão do terreno onde se encontram instalados um armazém da Administração do Território e a Escola de S. João de Brito, para o reaproveitar para fins habitacionais e comerciais. O pedido foi, no entanto, arquivado por, na altura, não ter sido possível ultrapassar as questões suscitadas com as referidas instalações.

2. Em Outubro de 1986 e Fevereiro de 1987, o citado Lau Ieong Kei, agora na qualidade de gerente da Sociedade de Construção e Fomento Predial Tai Heng, voltou a solicitar a concessão do aludido terreno.

3. Finalmente, em Maio do corrente ano, e após ter a DSPECE comunicado ao requerente que o terreno poderia ser concedido para fins industriais, desde que salvaguardados os interesses da Escola de S. João de Brito e da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, a Sociedade de Construção e Fomento Predial, Lda., formalizou uma vez mais o pedido de concessão, desta vez, porém, para a construção de um edifício industrial, juntando, para o efeito, o plano de aproveitamento, planta cadastral e esboceto do plano de obras.

4. Apresentado estudo prévio com algumas alterações entretanto propostas, tanto a DSE como a DSOPT emitiram parecer favorável.

5. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, condições estas que foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado em 12/12/89 pelo seu citado sócio-gerente, Lau Ieong Kei, no qual declarou ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local indicados para o efeito.

6. Conforme informação nº 421/89, de 12/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes

Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno tem a área de 869 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº798/89", de 11/11/89, e é terreno do domínio privado do Território, descrito sob os nºs 11907, 11908 e 11909 do Livro B-32 e está inscrito a favor da Fazenda Nacional, sob o nº 13557, do Livro G-13 da CRPM.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE concede à Sociedade de Construção e Fomento Predial Tai Heng, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Avenida Almirante Lacerda nºs 6, 8 e 10 e Rua João de Araújo, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os nºs 11907, 11908 e 11909 do livro B-32 e inscrito a favor da Fazenda Nacional sob o nº 13 557 do Livro G-13, com a área inicial de 797 m2 e agora rectificada para 869 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 798/89, emitida em 11/11/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

---

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 15 pisos.

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

Comercial: parte do r/c e do 2º piso (572 m2);

Industrial: parte do r/c e do 2º, 4º piso ao 8º piso, 9º piso a 15º piso (9945 m2);

Estacionamento: parte do r/c (173 m2);

Piso de segurança: 9º piso;

Armazém destinado à Direcção dos Serviços de Finanças: 3º piso (947 m2).

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO, pagará $8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $6 952,00 (seis mil novecentas e cinquenta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de $43 904,00 (quarenta e três mil novecentas e quatro) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
572 m2 x $6,00/m2 .....$ 3 432,00

ii) Área bruta para indústria:
9 945 m2 x $4,00/m2 .....$39 780,00

iii) Área bruta para estacionamento:
173 m2 x $4,00/m2 .....$ 692,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes para efeito da emissão da licença de

ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 apresentação e elaboração 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

   a) O realojamento da Escola S. João de Brito através da construção de um edifício com a área de construção de cerca de 2200m2.

   b) A entrega de um armazém ao PRIMEIRO OUTORGANTE situado no 2º andar do edifício industrial, com um elevador independente com dimensões adequadas (32m2), que é objecto do presente contrato de concessão, no prazo de 30 dias a contar da data de emissão da licença de ocupação podendo o SEGUNDO OUTORGANTE propor em substituição deste armazém a entrega de um espaço destinado à mesma finalidade, num outro local, ficando essa proposta sujeita à concordância do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão dessa fracção para o PRIMEIRO OUTORGANTE.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industrais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00

   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00

   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $5 055 573,00 (cinco milhões cinquenta e cinco mil quinhentas setenta e três) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $1 355 573,00 (um milhão trezentas e cinquenta e cinco mil quinhentas e setenta e três) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $3 700 000,00 (três milhões e setecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $1 007 329,00 (um milhão sete mil trezentas e vinte e nove) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $6 952,00 (seis mil novecentas e cinquenta e duas) 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 - 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador e publicar no Boletim Oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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 SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



AVENIDA ALMIRANTE LACERDA, Nº 6, 8 e 10

	M(m)	P(m)
1	20 144.0	19 101.4
2	20 167.5	19 107.5
3	20 168.0	19 104.5
4	20 174.2	19 069.4
5	20 153.9	19 064.7
6	20 153.7	19 076.3
7	20 148.8	19 075.1
8	20 148.3	19 078.0
9	20 146.8	19 086.0
10	20 144.6	19 098.5

ÁREA "A" = 797 m2

ÁREA "B" = 72 m2

- Confrontações actuais:

- Parcela A

Nº6 (Nº11908, B-32) Nº8 (Nº11909, B-32) e Nº10 (Nº11907, B-32).

NE- Rua de João Araújo;
SE - Rua de S. João de Brito;
SW - Prédio Nºs19 e 19A da Rua de S. João de Brito (Nº5874, B-23); Prédio Nºs 4 e 4A da Avenida Almirante Lacerda (Nº5875, B-23);
NW - Parcela B;

- Parcela B

Terreno do Território (omisso na CRP)

NE - Rua de João Araújo;
SE - Parcela A;
SW - Prédio Nºs 4 e 4A da Avenida Almirante Lacerda (Nº5875, B-23);
NW - Avenida Almirante Lacerda.

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 n.º 183/GM/89 **Parecer da CT no.** 280/89 **de** 18/12/89 **798/89 de 11/11/89**

Despacho n.º 184/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terrreno com a área de 3735m2, sito no Quarteirão "18b" da Baixa da Taipa, destinado à construção de um conjunto de blocos com fim habitacional e comercial. (Proc. nº6104.1, da Direcção de Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº169/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 4 de Maio de 1989, a Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., com sede na Rua da Praia Grande, nºs 57-59, Centro Comercial da Praia Grande, Sala 302, apresentou, na DSPECE, um requerimento no qual expõe que pretende fazer o aproveitamento do terreno sito na Estrada Almirante Marques Esparteiro, Parte II, do Quarteirão "18", da Baixa da Taipa, com a construção de um complexo residencial e comercial. Solicitou, ainda, que o mesmo lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, para o indicado fim e juntou, para o efeito, o respectivo plano de aproveitamento e planta cadastral.

2. O pedido não pôde desde logo ter o seguimento adequado, porquanto parte da parcela requerida se encontrava ocupada por instalações da CTM, havendo que encontrar uma solução que satisfizesse as partes envolvidas, o que só recentemente aconteceu.

3. O estudo prévio apresentado pela requerente foi remetido à DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.

4. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno com as quais concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado em 11.12.89, no qual se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº420/89, de 12/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 692/89", de 11/10/89, assinalada pelo número e

letra "18b", e é terreno do domínio privado do Território, não descrito.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Neste 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 nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE concede à Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito no Quarteirão "18b" da Baixa da Taipa, na Ilha da Taipa, com a área de 3785 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 692/89, da DSCC, e 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 outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um conjunto habitacional e comercial, constituído por duas caves, um

podium com dois pisos e três torres com dezanove pisos, compreendendo ao todo vinte e três pisos, dos quais vinte e um acima do solo.

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

Comercial: r/c (3º piso)

Habitacional: do 2º ao 20º andares (5º ao 23º pisos)

Estacionamento: 2ª e 1ª caves e 1º andar (1º, 2º e 4º pisos)

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $37 850,00 (trinta e sete mil oitocentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $199 046,50 (cento e noventa e nove mil quarenta e seis patacas e cinquenta avos) resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
33 003 m2 x $4,50/m2 $143 513,50

ii) Área bruta para comércio:
3 005 m2 x $6,50/m2 $ 19 532,50

iii) Área bruta para estacionamento:
6 889 m2 x $4,50/m2 $ 31 000,50

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 36 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções, o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 que poderá ir 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 que poderá ir 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $19 080 975,00 (dezanove

milhões oitenta mil novecentas e setenta e cinco) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $4 780 975,00 (quatro milhões setecentas e oitenta mil novecentas e setenta e cinco) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $14 300 000,00 (catorze milhões e trezentas mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em seis prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $2 683 652,00 (dois milhões seiscentas oitenta e três mil seiscentas cinquenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $37 850,00 (trinta e sete mil e oitocentas e cinquenta) 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 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

   e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

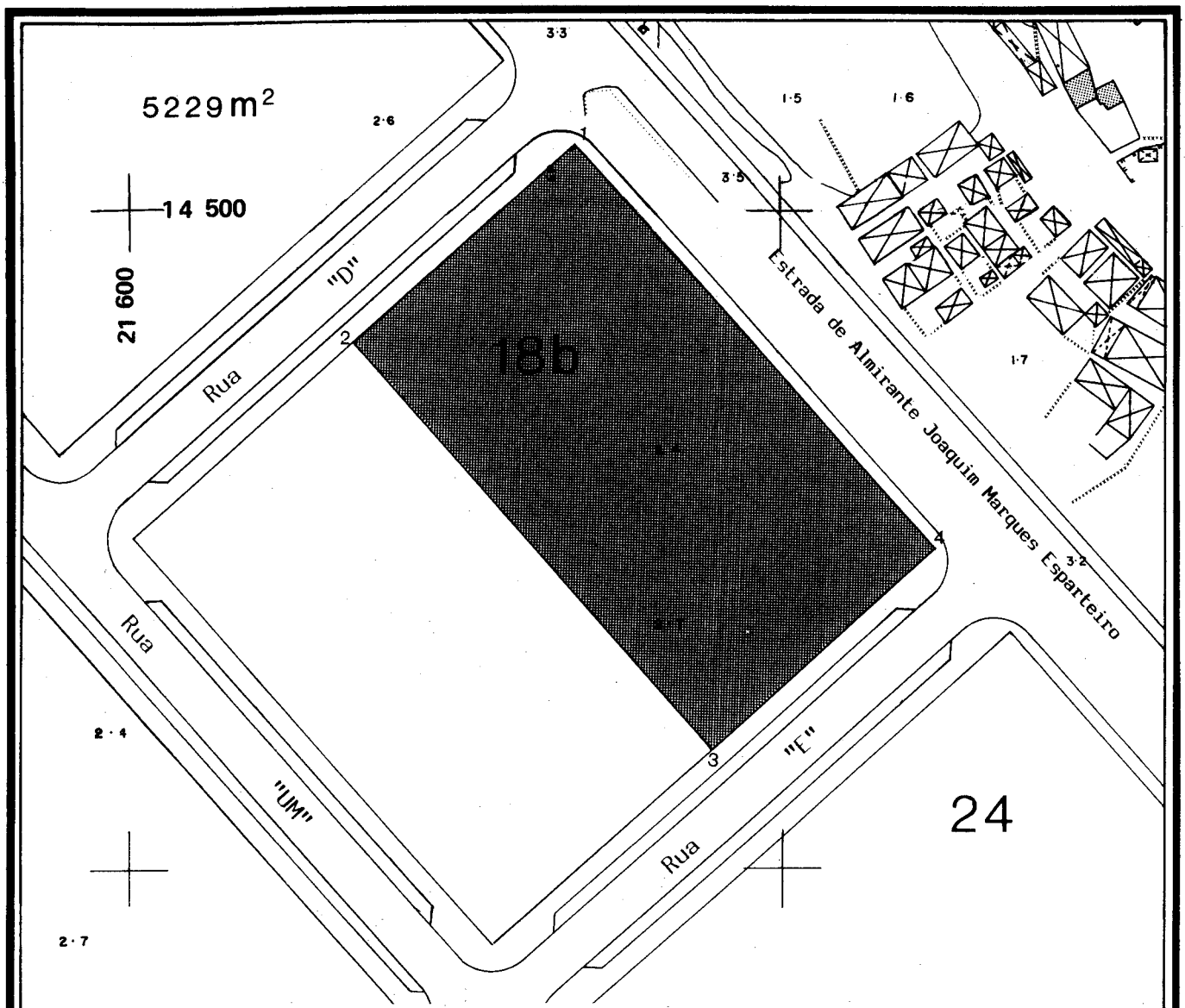
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIXA DA TAIPA
LOTE 18 b

	M(m)	P(m)
1	21 668.9	14 510.6
2	21 634.7	14 480.4
3	21 689.6	14 418.3
4	21 723.8	14 448.5

ÁREA = 3 785 m2

- Confrontações actuais:
NE - Estrada de Almirante Joaquim Marques Esparteiro;
SE e NW - Vias projectadas à Baixa da Taipa;
SW - Terreno do Território;

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 n.º 184/GM/89 **Parecer da CT no.** 281/89 **de** 18/12/89 692/89 de 11/10/89

Despacho n.º 185/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Transmac - Transportes Urbanos de Macau, SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3.754 m2, sito no Aterro de Pac On, lote "Q2", destinado à instalação de um terminal para recolha de viaturas. (Proc. nº.6092.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.170/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento de 11 de Março de 1989, a Transmac - Transportes Urbanos de Macau, SARL, com sede na Av. Almeida Ribeiro, 19 a 21, salas 403 e 404, edifício do Banco Wing Hang, alegando que, em virtude do contrato que celebrou com o Território, de concessão de serviço público de transportes rodoviários de Macau, ficou obrigada a manter uma extensa frota de viaturas, necessitando de locais onde as possa recolher e fazer a sua manutenção e reparação, vem solicitar a concessão de um terreno na Taipa, para nele construir um terminal.

2. Considerando que a pretensão da requerente resulta em grande parte das obrigações contratuais exigidas pelo referido contrato de concessão de serviço público, a DSPECE, em 14-10-89, informou a sociedade que a Administração do Território estaria na disposição de lhe conceder a parcela de terreno no Pac On, designada por lote "Q2", com a área de 3.754 m2, pelo que, querendo, deveria requerer a sua concessão e apresentar simultaneamente o respectivo estudo prévio de aproveitamento e demais documentação necessária à instrução do processo.

3. Correspondendo ao solicitado, a requerente, em 7-12-89, formalizou o pedido e apresentou a respectiva documentação.

4. O estudo prévio apresentado pela requerente mereceu parecer favorável da DSOPT.

5. Em face deste parecer, a DSPECE, fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno, condições estas que a requerente aceitou, conforme termo de compromisso firmado em 12-12-89, no qual ainda se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura no local e data para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº.416/89, de 08-12, da DSPECE, as condições acordadas foram submetidas à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº.745/89", de 3-11-89, tem a área de 3.754 m2, e é terreno vago do domínio do Território.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 7 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº. 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Transmac - Transportes Urbanos de Macau, SARL, ora denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na zona do aterro do PAC ON, lote "Q2", na Ilha de Taipa com a área de 3754 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 745/89, emitida em 3/11/89 pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de um terminal, com três pisos, para recolha de autocarros, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $15.016,00 (quinze mil e dezasseis) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $55.000,00 (cinquenta e cinco mil) patacas resultante da seguinte discriminação:

      Área bruta para o terminal:
      11000 m2 x $ 5,00/m2 ..... $55.000,00

2. A área referida no número anterior está sujeita a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. A renda será revista de cinco em 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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, saíbro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do TERRENO.

2. Só serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00:
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00
   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00
   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1.231.277,00 (um milhão duzentas e trinta e uma mil duzentas setenta e sete) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $331.277,00 (trezentas e trinta e uma mil duzentas e setenta e sete) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $900.000,00 (novecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $245.026.00 (duzentas quarenta e cinco mil e vinte e seis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $15.016,00 (quinze mil e dezasseis) 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão enquanto o TERRENO não estiver aproveitado e ainda durante o período de dez anos contados a partir da data de emissão pela DSOPT, da licença de utilização, depende de autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o

direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

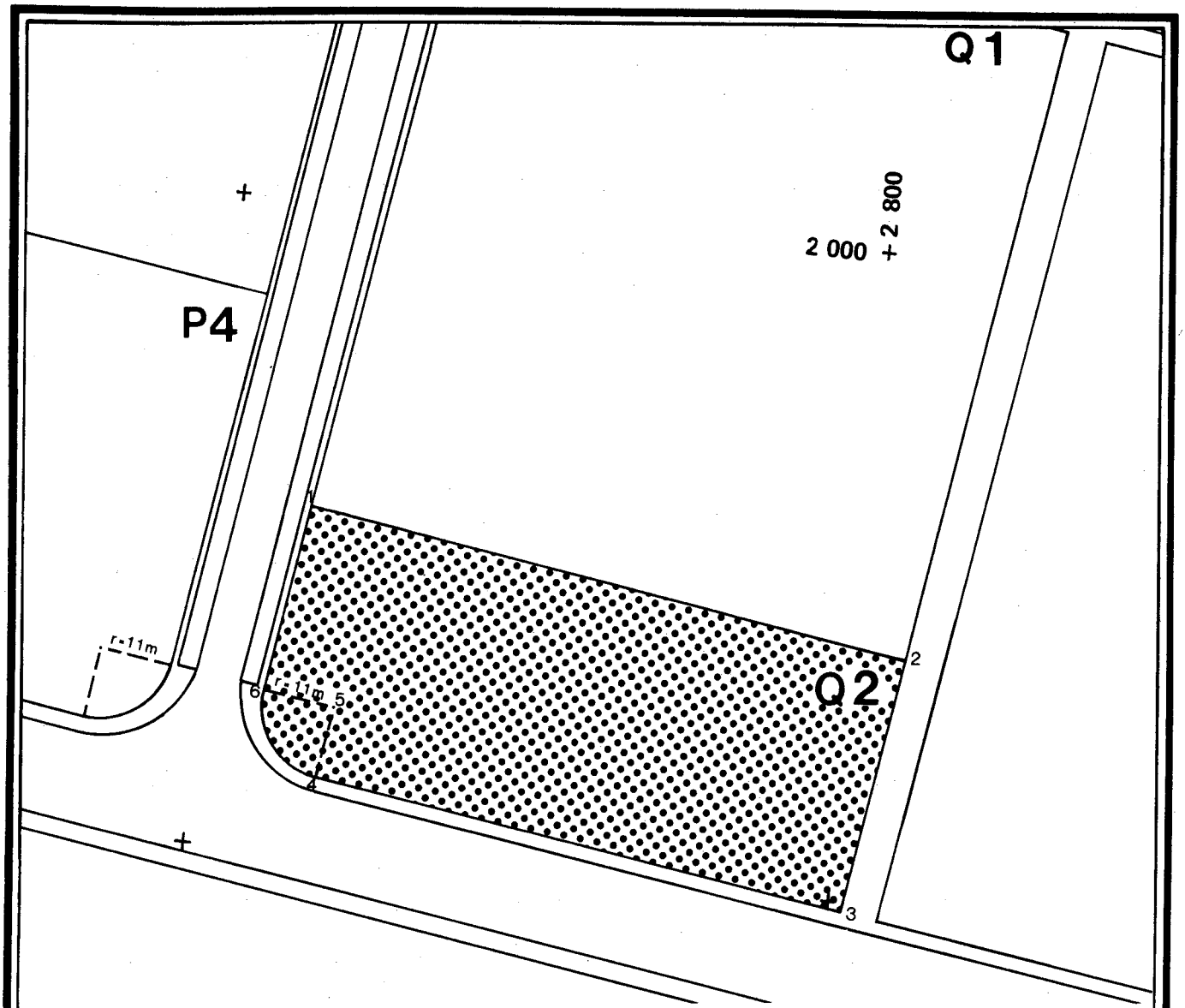
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ATERRO DE PAC ON
LOTE Q2

	M(m)	P(m)
1	2 715.1	1 953.1
2	2 808.4	1 938.1
3	2 802.0	1 898.6
4	2 719.6	1 911.9
5	2 721.3	1 922.7
6	2 710.5	1 924.5

ÁREA = 3 754 m2

- Confrontações actuais:

NE - Terreno do Território;
Vias projectadas no Pac On
nos restantes pontos cardeais.

Sistema de coordenadas Independente para uso exclusivo no aterro do Pac On.

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 n.º 185/GM/89 Parecer da CT no. 282/89 de 18/12/89 745/89 de 03/11/89

Despacho n.º 186/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela SAAM - Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 12 744 m2, sito na Rua dos Pescadores, junto ao reservatório, destinado a uma estação de tratamento de água. Devolução ao Território da área de 3.175 m2 incluída na área requerida pela SAAM, e concedida gratuitamente ao Leal Senado por escritura de contrato outorgada em 7/6/40. (Proc. nº 339.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 171/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por carta de 25/7/88, a Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, expôs que no seu plano director para o quinquénio de 1990-1995 assume particular realce a criação de uma nova estação de tratamento de água, e que, das várias hipóteses estudadas para a localização desta estação, se considerava que a mesma se devia situar na extremidade do reservatório principal, junto à Rua dos Pescadores, terreno cuja concessão terminou por solicitar.

2. Em Fevereiro de 1989, a SAAM apresentou o plano de aproveitamento do terreno e a DSOPT, apreciando o estudo prévio, emitiu sobre ele parecer favorável condicionado, em fase posterior, a ser rectificado.

3. O terreno pretendido pela SAAM engloba, porém, uma área alagada com 3.175 m2, concedida gratuitamente ao Leal Senado por escritura de contrato, outorgada na DSF, em 7 de Junho de 1940.

4. Nestas circunstâncias o Leal Senado foi informado sobre a pretensão da SAAM, solicitando-se-lhe informação quanto à viabilidade de aquela edilidade devolver ao Território a área em causa, o que foi aceite.

5. A DSPECE elaborou, então, a minuta de contrato que tem como segundo e terceiro outorgantes o Leal Senado e a SAAM, respectivamente, minuta esta que mereceu a concordância destes dois outorgantes conforme evidenciam o ofício nº 3654/Pat/89, de 2 de Agosto, do Leal Senado e o termo de compromisso firmado em 13 de Dezembro de 1989 pelo representante da SAAM, no qual declararam, ainda ,obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº 423/89, de 13/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em

despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº831/89", de 20/11/89, assinalado pelas letras "A" e "B". A letra "B" corresponde ao terreno concedido ao Leal Senado que ora se pretende fazer voltar à posse do Território. Esta parcela encontra-se descrita sob o nº 13768,a fls 29 do Livro B-37 da CRPM.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 49, e seguintes e 56, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto do presente CONTRATO:

a) A devolução pelo Leal Senado, a seguir denominado SEGUNDO OUTORGANTE, ao Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, do domínio útil do terreno com a área inicial de 3175 m2, agora rectificada para 2993 m2, situado na Rua dos Pescadores, assinalado com a letra "B" na planta 831/89,emitida em 20/11/89, pela DSCC, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 13768 a folhas 29 do livro B-37 e registado a favor do SEGUNDO OUTORGANTE através da inscrição nº 3362 a folhas 196 do livro F-5.

b) A concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, à SAAM - Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, SARL, a seguir denominada TERCEIRO OUTORGANTE, do terreno, com a área global de 12744 m2,assinalado com as letras "A" e "B" na mencionada planta, de ora em diante designado por TERRENO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido até 8 de Julho de 2010, data em que termina a concessão do direito exclusivo de assegurar o serviço público de abastecimento de água.

2. Caso venha a ser renovada com o TERCEIRO OUTORGANTE a concessão do exclusivo do serviço público de abastecimento de água, o prazo do arrendamento referido no número anterior poderá, nos termos e limites da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

CLÁUSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de uma estação de tratamento de águas.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o TERCEIRO OUTORGANTE pagará $2,00 (duas) patacas por metro quadrado do terreno concedido, o que corresponde à renda anual de $25 480,00 (vinte e cinco mil quatrocentas e oitenta e oito) patacas.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 36 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o TERCEIRO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o TERCEIRO 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 TERCEIRO OUTORGANTE da apresentação do respectivo projecto de obra.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo TERCEIRO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS SOBRANTES DO TERRENO

1. O TERCEIRO 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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o TERCEIRO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $10 000,00 a $ 20 000,00;

   - Na 2ª infracção: $20 001,00 a $ 50 000,00;

   - Na 3ª infracção: $50 001,00 a $100 000,00;

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 TERCEIRO OUTORGANTE fica sujeito a multa que poderá ir até $500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. O TERCEIRO 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 número dois desta cláusula, o TERCEIRO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o TERCEIRO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 25 488,00 (vinte e cinco mil quatrocentas e oitenta e oito) 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 - TRANSMISSÃO

Dada a natureza especial da presente concessão, a sua transmissão depende da prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - FISCALIZAÇÃO

Durante o período de aproveitamento do TERRENO concedido, o TERCEIRO 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 SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do CONTRATO determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o TERCEIRO 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 TERCEIRA - 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, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

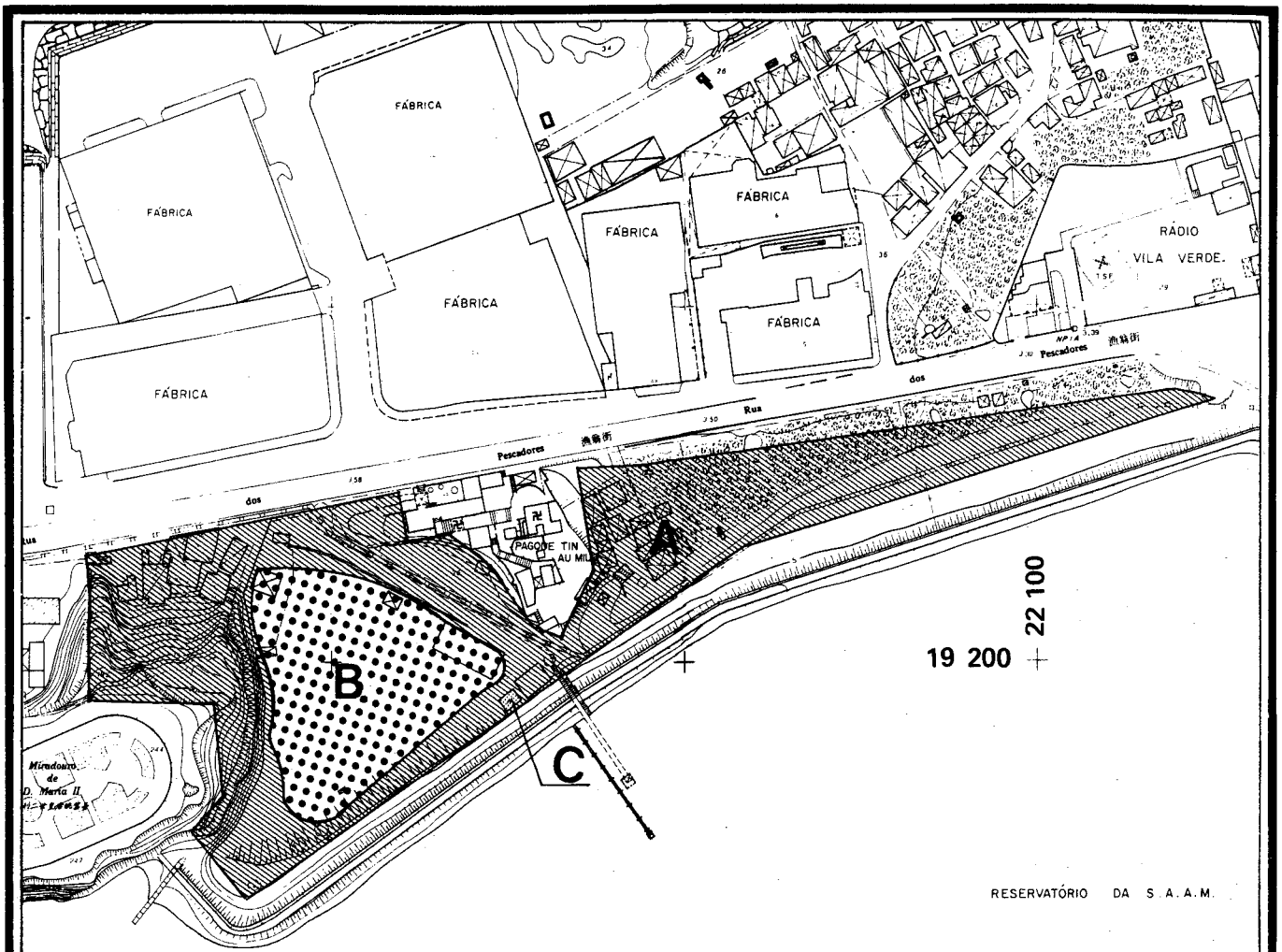
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



RUA DOS PESCADORES

(ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS)

ÁREA "A"= 9 569,25 m2

ÁREA "B"= 3 175 m2

ÁREA "C"= 15,75 m2

ÁREA MEDIDA A PLANÍMETRO

Parcela A - Terreno do Território.

Parcela B-Terreno concedido gratuitamente ao Leal Senado desc. (Nº13768, B-37).

Confrontações actuais:

- Parcela A

  Terreno do território.

NE -Parcelas B e C; Terreno arrendado ao Pagode Tin Au Mio,em parte descrito sob o (nº 12177,B-32) e o entroncamento da Rua dos Pescadores com a Avenida da Amizade;

SE -Parcelas B e C e Terreno concedido gratuitamente ao Leal Senado;

SW -Terreno arrendado ao Pagode Tin Au Mio,em parte descrito sob o (nº 12177,B-32); Parcelas B e C e prédio nº s15 e 17 da Rua dos Pescadores (nº 10528,B-28);Terreno do Território e Terreno concedido gratuitamente ao Leal Senado;

NW -Parcelas B e C;Terreno arrendado ao Pagode de Tin Au Mio,em parte descrito sob o (nº 12177,B-32 e a Rua dos Pescadores.

- Parcela B

  Terreno concedido gratuitamente ao Leal Senado desc.(nº 13768,B-37).

  Em todos os pontos cardeais-Parcela A.

- Parcela C

  Terreno descrito sob o (nº 20175,B-43).

  Em todos os pontos cardeais-Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

10 5 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 186/GM/89 Parecer da CT no. 283/89 de 18/12/89 831/89 de 20/11/89

Despacho n.º 187/GM/89

Devolução ao Território de duas parcelas de terreno com a área global de 1 347 m2, concedidas gratuitamente ao Leal Senado. Concessão à SAAM - Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, SARL, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4 380 m2, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, destinado a uma estação de bombagem de água e a armazéns, no qual estão incluídas as duas parcelas acima referidas. (Proc. nº 691.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 173/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A SAAM - Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, SARL, vem ocupando, desde que é concessionária do serviço público de abastecimento de água a Macau, duas parcelas de terreno concedidas gratuitamente ao Leal Senado, com a área global de 1 347 m2.

2. Mais recentemente, a SAAM procedeu à construção de um edifício de apoio à estação de bombagem, ocupando uma parcela de terreno não concedido.

3. Para regularização da situação, a SAAM requereu, em 3/6/89, a concessão dessa parcela bem como de uma zona alagada para aterrar e aproveitar com a construção de armazéns de apoio à sua actividade.

4. A DSOPT emitiu parecer favorável ao plano de aproveitamento apresentado para o terreno.

5. De posse dos referidos elementos procedeu-se à análise do processo, tendo-se concluído que seria solução mais correcta conceder a totalidade dos terrenos à requerente, incluindo os que se encontravam concedidos ao Leal Senado.

6. Nesse sentido, a DSPECE contactou o Leal Senado o qual informou que nada tinha a opor a que as duas parcelas de terreno que lhe estavam concedidas revertessem à posse do Território para as conceder à SAAM.

7. Nesta conformidade foi elaborada a minuta de contrato fixando as condições da concessão, com as quais a requerente concordou, conforme o termo de compromisso firmado em 13/12/89, pelo seu representante, no qual ainda declarou obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.

8. O acordado foi submetido à consideração superior através da informação nº 424/89, de 13/12, da DSPECE, tendo o Director

destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. O terreno encontra-se globalmente demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº502/89", de 25/10/89.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 13 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto do presente CONTRATO:

a) A devolução pelo Leal Senado, a seguir denominado SEGUNDO OUTORGANTE, ao Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, do domínio útil do terreno com a área de 1274 m2, situado na Estrada Marginal da Ilha Verde, assinalado com a letra "B" na planta 502/89, emitida em 25/10/89, pela DSCC, concedido ao SEGUNDO OUTORGANTE através da escritura pública de 18/8/1938.

b) A devolução pelo SEGUNDO OUTORGANTE ao PRIMEIRO OUTORGANTE do domínio útil do terreno com a área inicial de 72,5 m2, agora rectificada para 73 m2, situado na Estrada Marginal da Ilha Verde, assinalado com a letra "C" na mencionada planta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 20286 do livro B-43 e registado a favor do SEGUNDO OUTORGANTE através da inscrição nº 7000 do livro F-8.

c) A concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública à SAAM - Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, SARL, a seguir denominada TERCEIRO OUTORGANTE, do terreno com a área

global de 4380 m2, assinalado com as letras "A", "B", "C", "D" e "E" na mencionada planta, de ora em diante designado por TERRENO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido até 8 de Julho de 2010, data em que termina a concessão do direito exclusivo de assegurar o serviço público de abastecimento de água.

2. Caso venha a ser renovada, com o TERCEIRO OUTORGANTE, a concessão do exclusivo do serviço público de abastecimento de água, o prazo do arrendamento referido no número anterior poderá, nos termos e limites da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

CLÁUSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado em parte com a construção de armazéns, mantendo-se na outra parte a estação de bombagem e seus anexos.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o TERCEIRO OUTORGANTE pagará $2,00 (duas) patacas por metro quadrado do terreno concedido, o que corresponde à renda anual de $8 760,00 (oito mil setecentas e sessenta) patacas.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o TERCEIRO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o TERCEIRO 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 TERCEIRO OUTORGANTE da apresentação do respectivo projecto de obra.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo TERCEIRO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS SOBRANTES DO TERRENO

1. O TERCEIRO 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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o TERCEIRO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1ª infracção: $10 000,00 a $ 20 000,00;

- Na 2ª infracção: $20 001,00 a $ 50 000,00;

- Na 3ª infracção: $50 001,00 a $100 000,00;

- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 TERCEIRO OUTORGANTE fica sujeito a multa que poderá ir até $500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. O TERCEIRO 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 número dois desta cláusula, o TERCEIRO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o TERCEIRO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $8 760,00 (oito mil setecentas e sessenta) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária accite pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

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

CLÁUSULA DÉCIMA - TRANSMISSÃO

Dada a natureza especial da presente concessão a sua transmissão depende da prévia autorizaçao do PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - FISCALIZAÇÃO

Durante o período de aproveitamento do TERRENO concedido, o TERCEIRO 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 SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do CONTRATO determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o TERCEIRO 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 TERCEIRO - 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, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

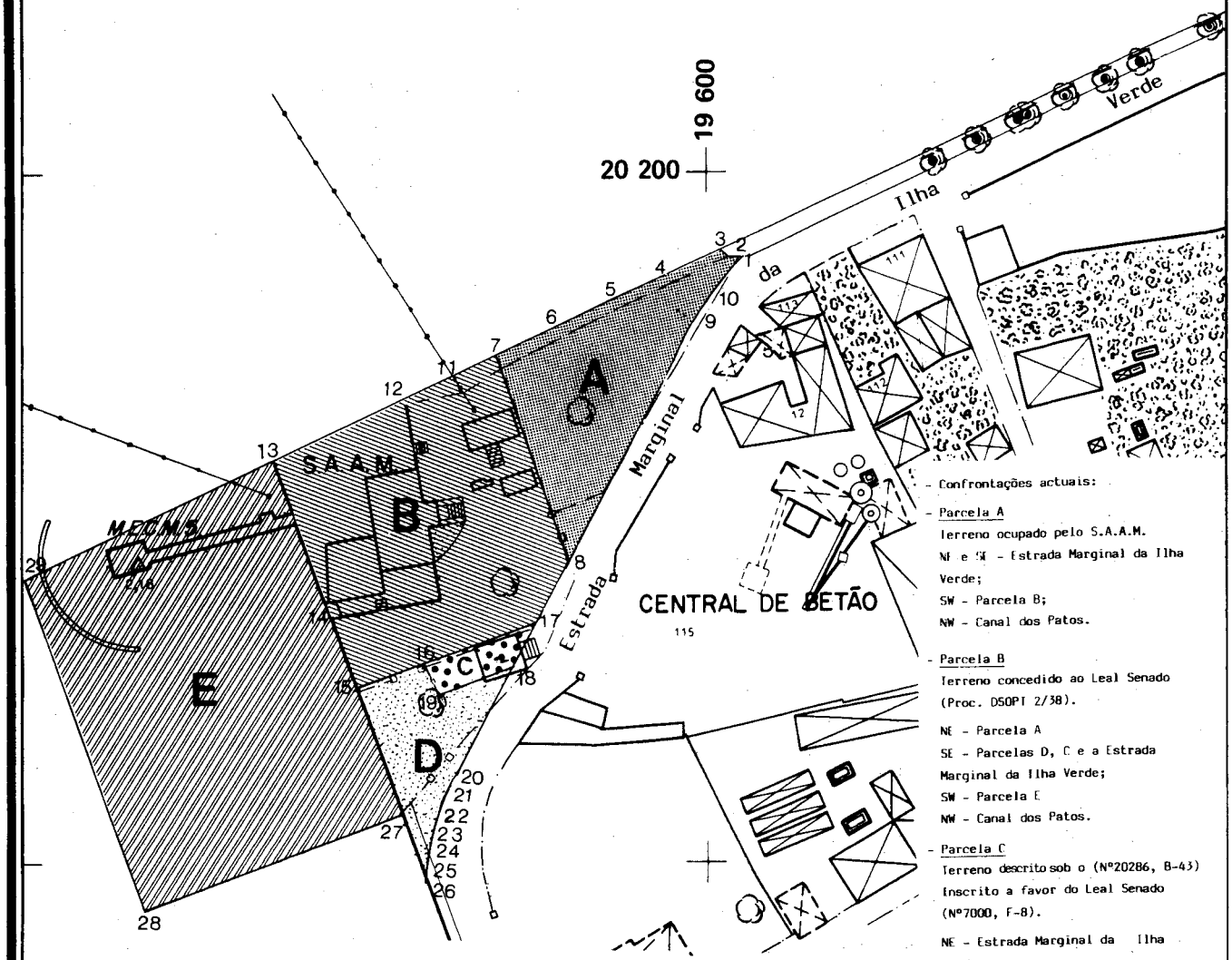
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	19 605.4	20 188.0
2	19 604.0	20 187.8
3	19 602.4	20 188.7
4	19 594.0	20 184.9
5	19 586.1	20 181.2
6	19 577.6	20 177.4
7	19 569.4	20 173.6
8	19 579.9	20 143.2
9	19 599.3	20 179.4
10	19 601.1	20 182.4
11	19 562.1	20 170.2
12	19 555.4	20 167.1
13	19 537.2	20 158.4
14	19 545.3	20 135.8
15	19 549.0	20 125.5
16	19 559.2	20 129.1
17	19 575.4	20 134.9
18	19 571.9	20 128.3
19	19 560.8	20 124.4
20	19 563.6	20 112.9
21	19 562.4	20 110.4
22	19 561.4	20 107.9
23	19 560.6	20 105.3
24	19 560.0	20 102.6
25	19 559.6	20 099.9
26	19 559.4	20 097.2
27	19 555.6	20 106.9
28	19 518.0	20 093.2
29	19 500.9	20 141.1

ESTRADA MARGINAL DA ILHA VERDE

ÁREA "A"= 626 m2

ÁREA "B"= 1 274 m2

ÁREA "C"= 73 m2

ÁREA "D"= 297 m2

ÁREA "E"= 2 110 m2

- Confrontações actuais:

- Parcela A

Terreno ocupado pelo S.A.A.M.

NE e SE - Estrada Marginal da Ilha Verde;

SW - Parcela B;

NW - Canal dos Patos.

- Parcela B

Terreno concedido ao Leal Senado (Proc. DSOPT 2/38).

NE - Parcela A

SE - Parcelas D, C e a Estrada Marginal da Ilha Verde;

SW - Parcela E

NW - Canal dos Patos.

- Parcela C

Terreno descrito sob o (Nº20286, B-43) inscrito a favor do Leal Senado (Nº7000, F-8).

NE - Estrada Marginal da Ilha Verde

SE e SW - Parcela D;

NW - Parcela B.

- Parcela D

Terreno ocupado pelo S.A.A.M.

NW - Parcelas C e B;

SE - Estrada Marginal da Ilha Verde;

SW - Parcela E e terreno de Aterro junto da Estrada Marginal da Ilha Verde arrendado a Cia de Const.Tai Pong Fat (Escritura de 12.05.89).

- Parcela E

Zona de aterro.

NE - Parcelas B e D;

SE - Aterro junto da Estrada da Ilha Verde, arrendado a Cia Const.Tai Pong Fat (Escritura de 12.05.89);

SW - Rio;

NW - Canal dos Patos.

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 n.º 187/GM/89 **Parecer da CT no.** 285/89 **de** 18/12/89 502/89 de 25/10/89

Despacho n.º 188/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 366 m2, sito na Av. Conselheiro Ferreira de Almeida, nº90, em Macau, destinado a finalidade habitacional e comercial. (Proc. nº 562.1 da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 175/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118, nº 1, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no nº3 do Despacho nº10/GM/88, de 18 de Janeiro, através do aviso nº8/88/SPECE, publicado no BO nº16, de 18/4, fez-se saber que Carlos Chan havia requerido a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área aproximada de 365 m2, sito na Av. Conselheiro Ferreira de Almeida, nº 90, para o aproveitar com a construção de um edifício destinado a fim habitacional e comercial.

2. O mesmo aviso informava que os eventuais interessados no terreno poderiam, no prazo de 30 dias, apresentar propostas para a concessão do mesmo, de acordo com as condições constantes do caderno que se encontrava presente na DSPECE.

3. Expirado o prazo mencionado no referido aviso, foram abertas as várias propostas apresentadas, verificando-se que a proposta que melhores condições oferecia ao Território, havia sido a proposta apresentada pela Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda.

4. Em conformidade com o número três do citado aviso, foi facultado ao requerente inicial o uso do direito de preferência na concessão, que lhe assistia, o que ele fez.

5. Devido, porém, a problemas surgidos com a titularidade de um outro terreno confinante e que interessava resolver previamente à elaboração do projecto do edifício a implantar no terreno a conceder, a concessão não se concretizou de imediato.

6. Ultrapassados, todavia, aqueles problemas de titularidade, a DSPECE, em 1/3/89, comunicou ao concorrente Carlos Chan que o processo se encontrava em condições de prosseguir, devendo, por isso, apresentar o estudo prévio de aproveitamento do terreno.

7. Mais tarde, uma vez que o concorrente não havia ainda apresentado o estudo prévio solicitado, a DSPECE, em 26/9/89,

solicitou novamente a apresentação do estudo prévio e indicação da localização dos apartamentos a entregar ao Território. Não tendo havido resposta do concorrente Carlos Chan, foi solicitada a sua comparência na DSPECE, o que não aconteceu.

8. Em face do exposto, em 15/11/89, a DSPECE solicitou à concorrente Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda. a confirmação da manutenção da proposta. Esta, por carta de 21/11/89, confirmou o interesse.

9. O estudo prévio apresentado pela requerente obteve parecer favorável da DSOPT.

10. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, com ás quais a requerente concordou conforme termo de compromisso firmado em 13/12/89, no qual ainda se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.

11. Conforme informação nº 430/89, de 14/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

12. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº188/89", de 27/11/89, tem a área de 366 m2 e é terreno vago do domínio privado do Território. Está descrito na CRP sob o nº 13962 a folhas 137 do livro B-37 e registado a favor do Fundo de Reserva da Colónia de Macau sob a inscrição nº 24886 a folhas 140v do livro G-19.

13. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c) e 49 e seguintes da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE concede à Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e precedido de consulta pública, um TERRENO, com a área de 366 m2, situado na Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida, nº 90, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 188/89, emitida em 27/11/89, pela DSCC, e que se encontra descrito na CRP sob o nº 13962 a folhas 137 do livro B-37 e registado a favor do Fundo de Reserva da Colónia de Macau sob a inscrição nº 24 886 a folhas 140v do livro G-19.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 pisos.

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

   Comercial: 2 pisos (cave, rés-do-chão com kok-chai) com cerca de 772m2;

   Habitacional: 6 pisos (1º ao 5 andar duplex) com cerca de 2052m2.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO, pagará $10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $3 660,00 (três mil seiscentas e sessenta) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de $ 16.055,00 (dezasseis

mil e cinquenta e cinco) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
2053 m2 x $5,00/m2 e por piso.....$ 10.265,00

ii) Área bruta para estacionamento:
772 m2 x $7,50/m2 e por piso.....$ 5.790,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 15 meses, contados a partir da comunicação por parte da Direcção dos Serviços de Finanças de que o prédio se encontra devoluto.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 60 (sessenta) dias, contados 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) 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constitui encargo especial a suportar exlusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

   a) remoção de todas as construções e materiais existentes no terreno;

   b) a entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE, para o realojamento dos actuais inquilinos do prédio nº 90 da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida, de três apartamento (um do tipo T2 e dois do tipo T3) que a sequir se identificam:

      1T2 - 8º andar F do Edifício HIL FAI COURT, situado na Rua Pedro Coutinho, nº52;

      2T3 - 4º andar, letra F e 8º andar, letra D do Edifício QUEEN'S COURT, situado na Rua Pedro Coutinho, nº27.

2. A entrega dos apartamentos a que se refere a alínea anterior, deverá ser feita, livre de quaisquer ónus ou encargos, até 30 dias após a publicação no B.O. do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

3. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não proceda, no prazo estabelecido no número anterior, à respectiva entrega, por razões não justificadas e/ou não aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, não será celebrada a escritura de concessão ficando automaticamente caduco o despacho de autorização do CONTRATO.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a pagar o preço e a praticar junto da entidade vendedora todas as diligências necessárias para a transmissão da propriedade dos apartamentos referidos na alínea b) do número um desta cláusula para o PRIMEIRO OUTORGANTE.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 que poderá ir até $500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $4 730 800,00 (quatro milhões setecentas e trinta mil e oitocentas) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $1 730 800,00 (um milhão setecentas e trinta mil e oitocentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $3 000 000,00 (três milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $1 579 200,00 (um milhão quinhentas e setenta e nove mil e duzentas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $3 660,00 (três mil seiscentas e sessenta) 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 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do CONTRATO determinará:

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;

b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula 11ª a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

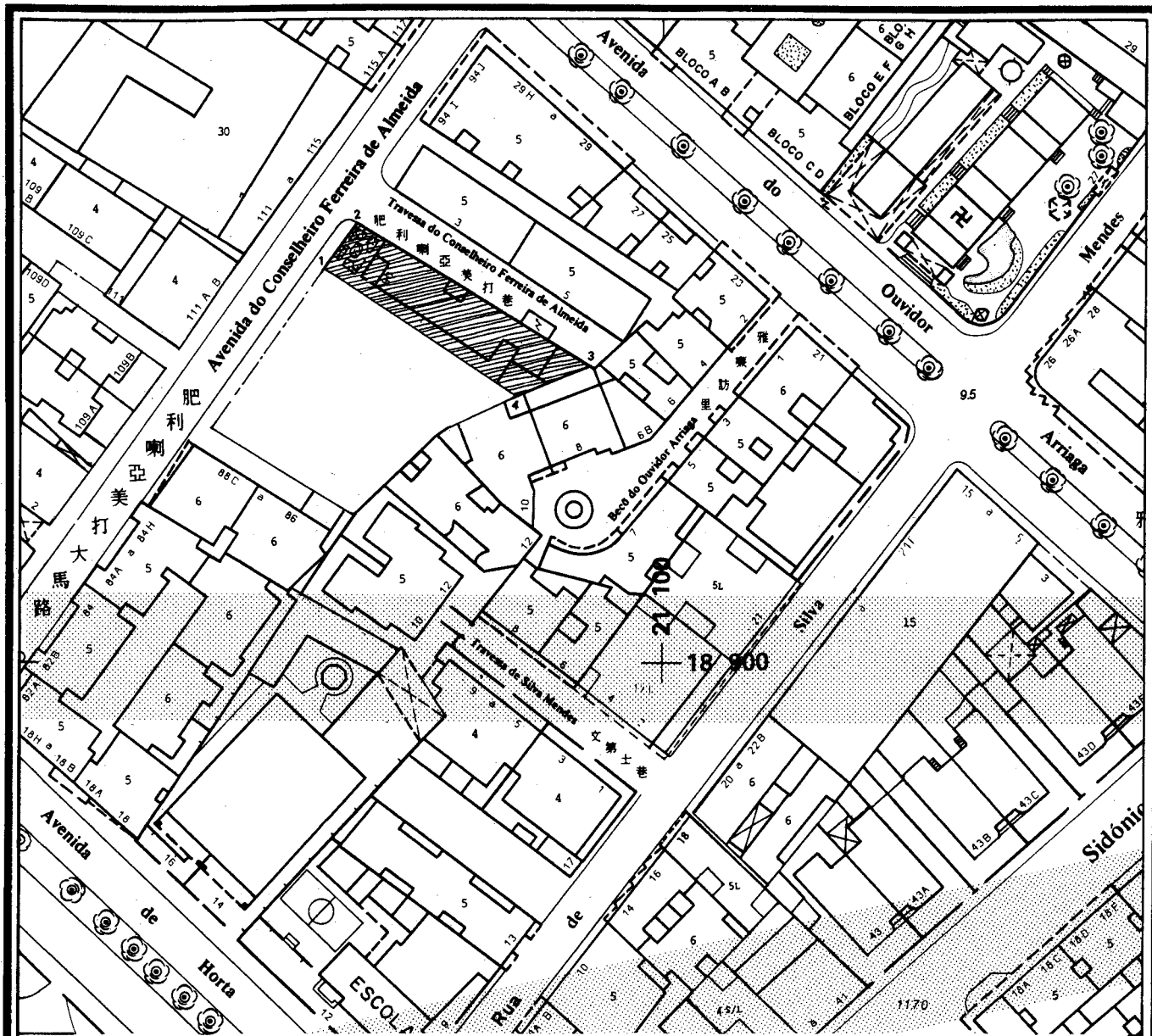
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



AVENIDA DO CONSELHEIRO FERREIRA DE ALMEIDA Nº90(13962, B-37)

	M (m)	P (m)
1	21 047.3	18 960.9
2	21 052.5	18 967.8
3	21 088.7	18 945.8
4	21 077.1	18 941.2

ÁREA = 366 m2

- Confrontações actuais:

NE - Prédio Nºs5 e 7 da Travessa do Conselheiro Ferreira de Almeida (Nº20370, B-44) e a mesma Travessa;
SE - Nº6 a 10A do Beco do Ouvidor Arriaga (19557, B-41);
SW - Nº88 da Avenida Conselheiro Ferreira Almeida (21094, B-47);
NW - Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida.

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 n.º 188/GM/89 **Parecer da CT no.** 287/89 **de** 18/12/89 **188/89 de** 27/11/89

Despacho n.º 189/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela STDM - Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 056 m2, sito na ZAPE, lote "F", do Quarteirão 13, para construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio. (Proc. nº 737.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 177/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 28 de Dezembro de 1988, a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau - STDM, com sede em Macau, no 2º andar da Nova Ala do Hotel Lisboa, solicitou junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento, de um lote de terreno com a área de 2.056 m2, sito na zona de aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote "F", Quarteirão 13, destinado à construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, com finalidade habitacional e comercial.

2. O pedido foi feito ao abrigo do artigo 118º da "Lei de Terras", conjugado com o disposto na cláusula 16ª, do "Contrato para a concessão do exclusivo da exploração de jogos de fortuna ou azar", celebrado entre o Governo de Macau e a requerente, em 29 de Setembro de 1986.

3. O projecto de arquitectura foi apreciado pela DSOPT que emitiu parecer favorável.

4. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer, com as quais concordou a requerente conforme termo de compromisso firmado em 11/12/89, no qual se obrigou, ainda, a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº 432/89, de 13/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno tem a área de 2 056 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº604/89" de 29/8/89, e é terreno vago do domínio privado do Território.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido

em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 37 e 56, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote "F" do Quarteirão 13, com a área de 2056 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado pelas letras A e A1 na planta anexa, com o nº 604/89, de 29/03/89, da DSCC, que faz parte integrante do presente CONTRATO.

2. Durante o prazo global de aproveitamento, o SEGUNDO OUTORGANTE, poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra a parcela de terreno, assinalada com a letra "B" na planta referida no número anterior.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, constituído por um podium com 5 pisos e duas torres com 26 pisos, compreendendo ao todo 31 pisos acima do solo.

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

Comercial: parte do r/c e do 1º ao 2º andares

Habitacional: do 5º ao 30º andares

Estacionamento: parte do 2º andar e do 3º ao 4º andares

3. A área de 478 m2, assinalada com a letra A1 na referida planta da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva e que se chamará zona de passeio sob a arcada.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infraestruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone a implantar na zona.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, é fixada a renda anual de $184 502,50 (cento e oitenta e quatro mil quinhentas e duas patacas e cinquenta avos) resultante da seguinte discriminação:

   i) Área bruta para habitação (incluindo terraços):
   26 683 m2 x $5,00/m2 .....$133 415,00

   ii) Área bruta para comércio:
   3 647 m2 x $7,50/m2 .....$ 27 352,50

   iii) Área bruta para estacionamento:
   4 747 m2 x $5,00/m2 e .....$ 23 735,00

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acto da aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, para efeito de emisssão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor sobre estacionamento, com a consequente rectificação do montante global da renda se for caso disso.

3. Nos termos e ao abrigo do número dois da cláusula 16ª do contrato para a concessão do exclusivo da exploração de jogos do fortuna ou azar, e tendo em conta a revisão outorgada, em 29 do Setembro de 1986, o SEGUNDO OUTORGANTE fica isento do pagamento da renda durante o período de vigência daquele contrato.

4. Não se aplica a isenção referida no número anterior se houver, a favor de terceiro, transmissão dos direitos decorrentes deste contrato.

5. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da cessação da isenção referida no número três, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no número um da cláusula quinta e nos termos a definir pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a pavimentação provisória dos arruamentos adjacentes ao TERRENO, assinalados na planta anexa com a letra "B".

2. Constitui ainda encargo do SEGUNDO OUTORGANTE:

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

   b) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao TERRENO, assinalados na planta anexa com a letra "B", e a executar pela Administração do Território;

   c) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 que poderá ir 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 que poderá ir 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 número dois 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 - 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA - 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 PRIMEIRA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 SEGUNDA - RESCISÃO

1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento pontual da renda, findo o período de isenção referido no nº 3 da cláusula 4ª;

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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

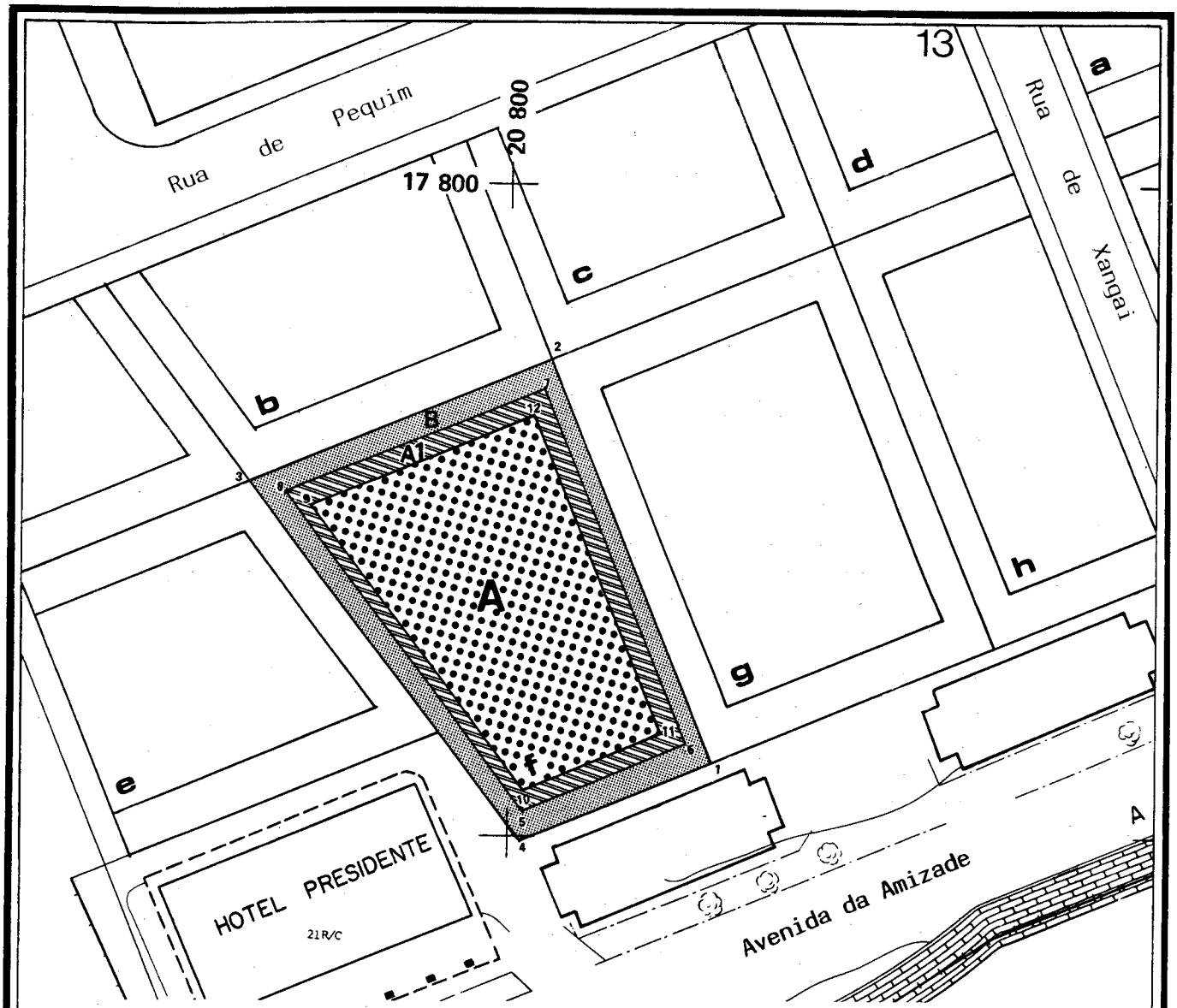
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ZAPE
QUARTEIRÃO 13,LOTE f.

	M (m)	P (m)
1	20 831.6	17 711.6
2	20 806.4	17 773.4
3	20 760.2	17 754.5
4	20 802.0	17 699.5
5	20 802.2	17 703.9
6	20 827.3	17 714.2
7	20 805.1	17 768.5
8	20 765.4	17 752.3
9	20 769.7	17 750.8
10	20 802.7	17 707.3
11	20 823.9	17 716.0
12	20 804.0	17 764.8

ÁREA "A" = 1 578 m2

ÁREA "A1" = 478 m2

ÁREA "B" = 675 m2

- Confrontações actuais:
- Parcela A
  Com a Parcela A1 em todos os pontos cardeais.
- Parcela A1
  Com as Parcelas A e B em todos os pontos cardeais.
- Parcela B
  Com a Parcela A1 e arruamentos projectados em todos os pontos cardeais.

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 n.º 189/GM/89 Parecer da CT No. 289/89 de 18/12/89 604/89 de 29/08/89

Despacho n.º 190/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento de Artesanato de Porcelana "Novo Macau", Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4509m2, sito no gaveto das Estradas da Barragem de Ká-HO e Nossa Senhora de Ká HO, destinado a uma unidade industrial. (Proc. nº8002.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº178/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 17.4.89, a Companhia de Investimento de Artesanato de Porcelana "Novo Macau", Lda., em formação, solicitou a concessão, por arrendamento, de um lote de terreno com a área aproximada de 5.000 m2, destinado à implantação de um fábrica de porcelana para uso industrial, assim como de um complexo para armazém e instalações sociais da fábrica.

2. No início de Outubro passado a DSPECE informou a requerente que haveria da parte da Administração disponibilidade para conceder o terreno sito no gaveto formado pelas Estradas da Barragem de Ká Hó e Nossa Senhora de Ká Hó, com a área de cerca de 4509m2.

3. Em 14.11.89, a sociedade já constituída e denominada Companhia de Investimento de Artesanato de Porcelana "Novo Macau", Lda., com sede em Macau, na Rua dos Mercadores, 110º, r/c, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do indicado terreno, com a área de 4509m2.

4. O estudo prévio foi remetido à DSOPT que emitiu parecer favorável, embora com certas condicionantes, e à DSE que também se pronunciou favoravelmente

5. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

6. As condições propostas mereceram a aceitação da requerente, conforme termo de compromisso firmado, em 13.12.89, no qual ainda se obrigou a comparecer á outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação nº429/89, de 13.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno tem a área de 4.509 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº 653/89", de 9.12.89, e é terreno vago do domínio privado do Território.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Investimento de Artesanato de Porcelana "Novo Macau", Lda., ora denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito no gaveto das Estradas da Barragem de Ka Hó e Nossa Senhora de Ka Hó, com a área de 4509 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 653/89 emitida em 09/12/89 pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de uma unidade industrial para fabrico de artigos de porcelana composto por vários edifícios até 3 pisos a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $18.036,00 (dezoito mil e trinta e seis) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $64.220,00 (sessenta e quatro mil duzentas e vinte) patacas, resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para indústria e instalações de apoio:
      6212 m2 x $ 10,00/m2 .....$62.120,00

      ii) Área bruta para estacionamento:
      210 m2 x $ 10,00/m2 .....$ 2.100,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos serviços

competetentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. 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 publicados.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00

   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00

   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1.407.874,00 (um milhão quatrocentas e sete mil oitocentas e setenta e quatro) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $407.874,00 (quatrocentas e sete mil oitocentas e setenta e quatro) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $1.000.000,00 (um milhão) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $356.934,00 (trezentas e cinquenta e seis mil novecentas e trinta e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $18.036,00 (dezoito mil e trinta e seis) 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver aproveitado e ainda durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização, fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

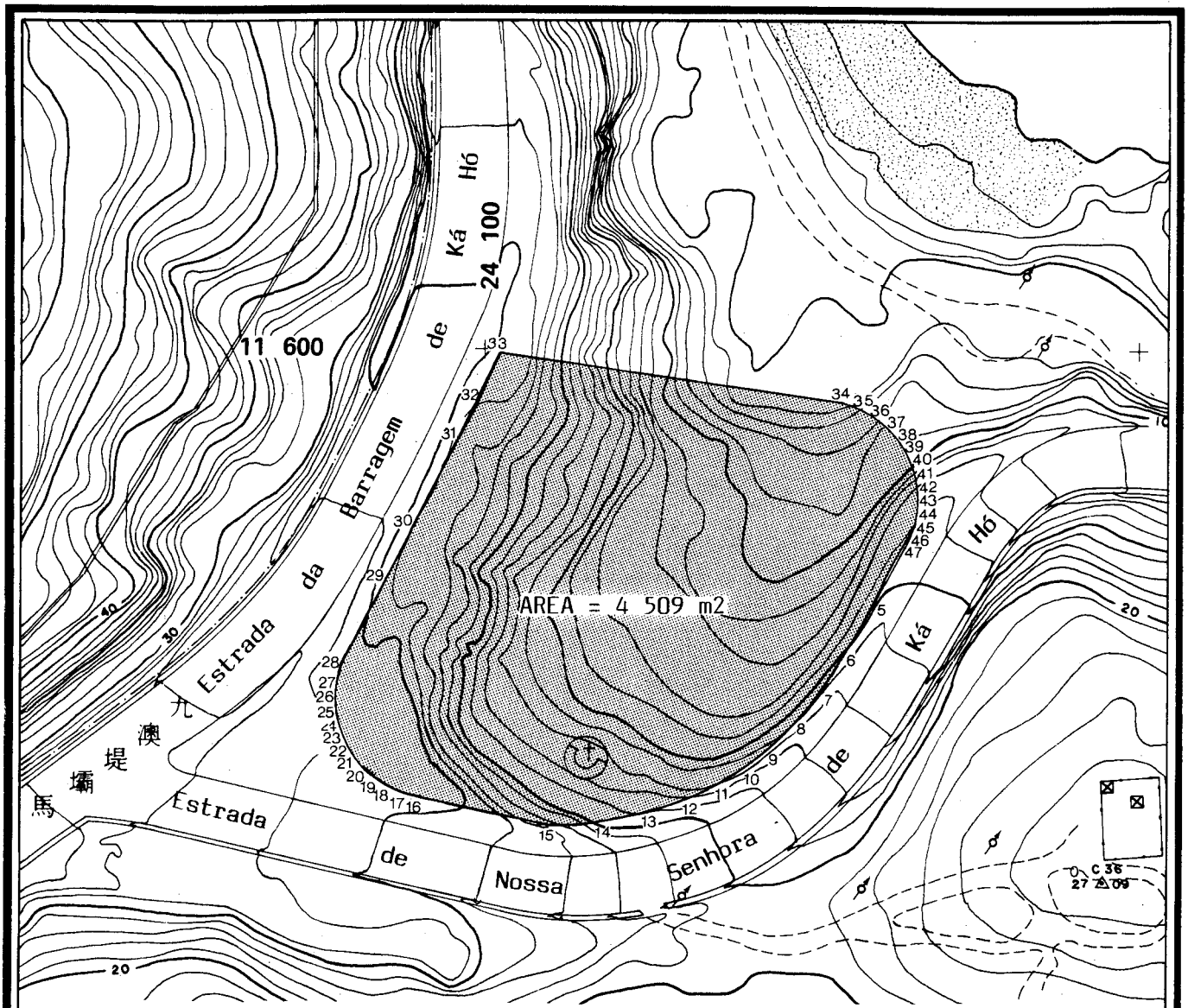
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



GAVETO DAS ESTRADAS DA BARRAGEM DE KÁ-HÓ e NOSSA SENHORA DE KÁ-HÓ (COLOANE)

	M(m)	P(m)		M (m)	P (m)
5	24 159.1	11 561.0	27	24 079.0	11 551.8
6	24 154.4	11 552.6	28	24 080.0	11 553.9
7	24 150.6	11 546.8	29	24 085.8	11 564.9
8	24 146.6	11 542.0	30	24 090.1	11 573.3
9	24 142.0	11 537.6	31	24 096.7	11 586.5
10	24 139.0	11 535.2	32	24 099.7	11 592.8
11	24 133.8	11 532.8	33	24 102.6	11 599.1
12	24 128.8	11 530.8	34	24 153.2	11 592.1
13	24 122.5	11 529.0	35	24 155.5	11 591.6
14	24 115.5	11 527.7	36	24 157.7	11 590.7
15	24 108.5	11 527.8	37	24 159.8	11 589.5
16	24 089.9	11 531.8	38	24 161.6	11 588.0
17	24 087.6	11 532.4	39	24 163.1	11 586.2
18	24 085.5	11 533.4	40	24 164.4	11 584.3
19	24 083.5	11 534.8	41	24 165.4	11 582.1
20	24 081.8	11 536.4	42	24 165.9	11 579.8
21	24 080.4	11 538.3	43	24 166.2	11 577.5
22	24 079.3	11 540.3	44	24 166.0	11 575.1
23	24 078.5	11 542.5	45	24 165.5	11 572.8
24	24 078.1	11 544.9	46	24 164.7	11 570.6
25	24 078.0	11 547.2	47	24 164.2	11 569.7
26	24 078.3	11 549.5			

ÁREA = 4 509 m2

- Confrontações actuais:

Em todos os pontos cardeais com Terreno do Território.

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 n.º 190/GM/89 **Parecer da CT no. 290/89 de 18/12/89** **653/89 de 09/12/89**

Despacho n.º 191/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Construção Civil Ros, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 877 m2, sito na Estrada Lou Lim Ieok, lote "B", na Ilha da Taipa, destinado à construção de moradias unifamiliares. (Proc. nº 6144.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 180/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 2 de Fevereiro de 1989, a Sociedade de Construção Civil Ros, Lda., com sede em Macau, na Av. Almirante Lacerda, nº 16 e 18, edifício Industrial Tong Lei, 5º C e D, requereu a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de pequenos lotes de terreno nas colinas da Ilha da Taipa junto à Estrada dos Sete Tanques, destinados à construção de moradias de luxo, unifamiliares.

2. Analisado o pedido, verificou-se que, para o local indicado, não era possível viabilizar a pretensão da requerente, sugerindo-se em alternativa o terreno correspondente ao lote "B" da Estrada Lou Lim Ieok.

3. Assim, em 6 de Dezembro de 1989, a Sociedade de Construção Civil Ros, Lda., formalizou o pedido de concessão e apresentou os documentos necessários para o efeito.

4. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que emitiu parecer favorável.

5. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado em 14-12-89, no qual ainda se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº 436/89, de 14.12.89, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 760/89", de 14-11-89, assinalada pela letra "B", tem a área de 2 877 m2 e é terreno do domínio privado do Território.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho e ainda nos termos do artº 124º da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Construção Civil Ros, Lda., a seguir dnominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, sito na Estrada LOU LIM IEOK, lotes B1, B2, B3, B4 e B5, na Ilha da Taipa, com a área de 2.877 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 760/89, da DSCC, de 14.11.89.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de cinco edifícios em regime de propriedade horizontal, compreendendo 3 pisos cada.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados à finalidade de utilização habitacional.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 43.155,00 (quarenta e três mil cento e cinquenta e cinco) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 18.935,00 (dezoito mil novecentas e trinta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para a habitação:
      2.262 m2 x $ 7,50/m2 ..... $ 16.965,00

      ii) Área bruta livre:
      394 m2 x $ 5,00/m2 ..... $ 1.970,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

   a) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para 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 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - 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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 que poderá ir até $1000,00 (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 número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 1.799.395,00 (um milhão setecentas e noventa e nove mil trezentas e noventa e cinco) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $ 450.395,00 (quatrocentas e cinquenta mil trezentas e noventa e cinco) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $ 1.349.000,00 (um milhão trezentas e quarenta e nove mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 367.267,00 (trezentas e sessenta e sete mil duzentas e sessenta e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 43.155,00 (quarenta e três mil cento e cinquenta e cinco) 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 - 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

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

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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 TERCEIRA - 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

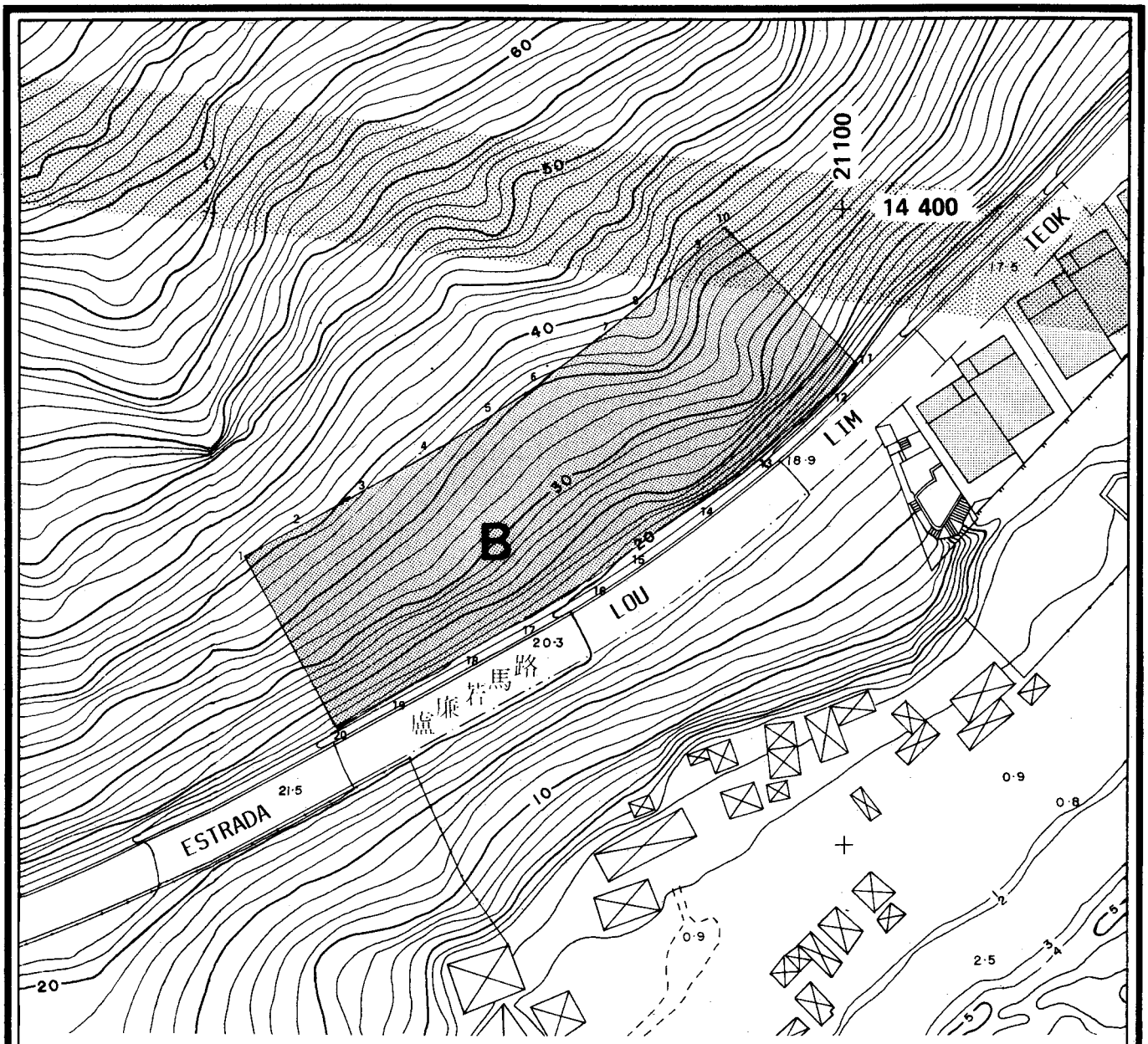
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	21 005.7	14 346.0
2	21 014.3	14 350.7
3	21 025.2	14 356.7
4	21 034.4	14 361.7
5	21 044.6	14 367.7
6	21 052.3	14 372.9
7	21 063.2	14 381.2
8	21 067.9	14 384.8
9	21 077.8	14 393.7
10	21 081.4	14 397.3
11	21 102.2	14 375.7
12	21 098.1	14 371.7
13	21 086.3	14 361.1
14	21 077.3	14 354.2
15	21 065.4	14 345.4
16	21 056.5	14 339.8
17	21 048.9	14 335.4
18	21 039.6	14 330.4
19	21 028.6	14 324.3
20	21 019.9	14 319.6

ESTRADA DE LOU LIM IEOK
LOTE "B"

ÁREA = 2 877 m2

Confrontações actuais:

SE - Faixa de terreno do Território junto à Estrada Lou Lim Ieok;
- Terreno do Território nos restantes pontos cardeais.

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 n.º 191/GM/89 **Parecer da CT no.**292/89 **de**18/12/89 760/89 de 14/11/89

Despacho n.º 192/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção e Fomento Imobiliário Tat Meng, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 6630m2, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 33, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio. (Proc. nº6118.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº181/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Empresa de Construção e Fomento Imobiliário Tat Meng, Lda., com sede em Macau, na Av. Coronel Mesquita, nº 51, A-2, r/c, requereu a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 6630m2, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 33, para o aproveitar com a construção de um edifício destinado a fins habitacionais e comerciais.

2. Nos termos e para os efeitos do disposto no artº 118 nº 1 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no nº3 do Despacho nº10/GM/89, de 18 de Janeiro, o pedido foi publicado no Boletim Oficial nº44, por meio do aviso nº12/89/SPECE, a fim de que potenciais interessados na concessão do referido terreno pudessem apresentar as suas propostas, de acordo com as condições constantes do respectivo caderno, patente na DSPECE.

3. Expirado o prazo fixado no referido aviso, procedeu-se à abertura e análise das propostas apresentadas pelos vários interessados, concluindo-se que a proposta que oferecia melhores contrapartidas para o Território fora a proposta apresentada por Lau Sio Hei.

4. Entretanto, nos termos da parte final do nº3 do referido despacho, foi facultado à requerente inicial o uso do direito de preferência, pelo que, em 28 de Novembro de 1989, esta declarou pretender exercer o direito que lhe assistia, pagando a quantia oferecida na melhor proposta.

5. O estudo prévio do empreendimento obteve parecer favorável da DSOPT, no seguimento do qual a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão e com as quais a requerente concordou, conforme termo de compromisso firmado em 13-12-89, pelos seus legais representantes, no qual se comprometeu ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº434/89, de 14-12-89, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Processo 504/89", de 24-10-89, tem a área de 6630m2 e é terreno do domínio privado do Território.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c) e 49 e seguintes, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124º da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa de Construção e Fomento Imobiliário Tat Meng, Lda., ora denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, precedido de concurso público, um terreno, não descrito, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 33, na Ilha da Taipa, com a área de 6.630 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº. 504/89, de 24/10/89, da DSCC, e que faz parte integrante do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício constituido por um podium com quatro pisos e quatro torres, com 18 pisos, compreendendo ao todo 22 pisos acima do solo.

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

   Comercial : parte do rés-do-chão e do 1º. andar ;

   Habitacional: parte do rés-do-chão, parte do 1º. andar e parte do 2º. andar e do 4º. ao 21º. andares;

   Estacionamento: parte do rés-do-chão, do 1º. andar e do 2º. andar e todo o 3º. andar;

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº.50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 66.300,00 (sessenta e seis mil e trezentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 364.603,00 (trezentas e sessenta e quatro mil seiscentas e três) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
53.103 m2 x $ 4,50/m2.....$ 238.964,00

ii) Área bruta para comércio:
10.295 m2 x $ 6,50/m2 .....$ 66.918,00

iii) Área bruta para estacionamento:
12.121 m2 x $ 4,50/m2 .....$ 54.545,00

IV) Área descoberta:
928 m2 x $ 4,50/m2 .....$ 4.176,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 36 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos observar os seguintes prazos:

a) 45 (quarenta e cinco dias), 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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 Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE, a desocupação do TERRENO assinalado na planta com o nº. 504/89, de 24/10/89, da DSCC e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª. infracção; $ 5.000,00 a $ 10.000,00;
   - Na 2ª. infracção: $ 10.001,00 a $ 20.000,00;
   - Na 3ª. infracção: $ 20.001,00 a $ 50.000,00;
   - A partir da 4ª. e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 que poderá ir até $ 500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 42.781.855,00 (quarenta e dois milhões setecentas e oitenta e uma mil oitocentas e cinquenta e cinco) patacas, que será pago no prazo de 12 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do Despacho que autoriza o presente CONTRATO, da seguinte forma:

a) $ 21.391.000,00 (vinte e um milhões trezentas e noventa e uma mil) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, no montante de $ 21.390.855,00 (vinte e um milhões trezentas e noventa mil oitocentas e cinquenta e cinco) patacas, será pago em quatro prestações trimestrais de $ 5.347.713,75 (cinco milhões trezentas e quarenta e sete mil setecentas e treze patacas e setenta e cinco avos) cada.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 nº.2 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 66.300,00 (sessenta e seis mil e trezentas) 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 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº.2º. do Decreto-Lei nº.51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

1. 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

   a) falta de 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

   e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

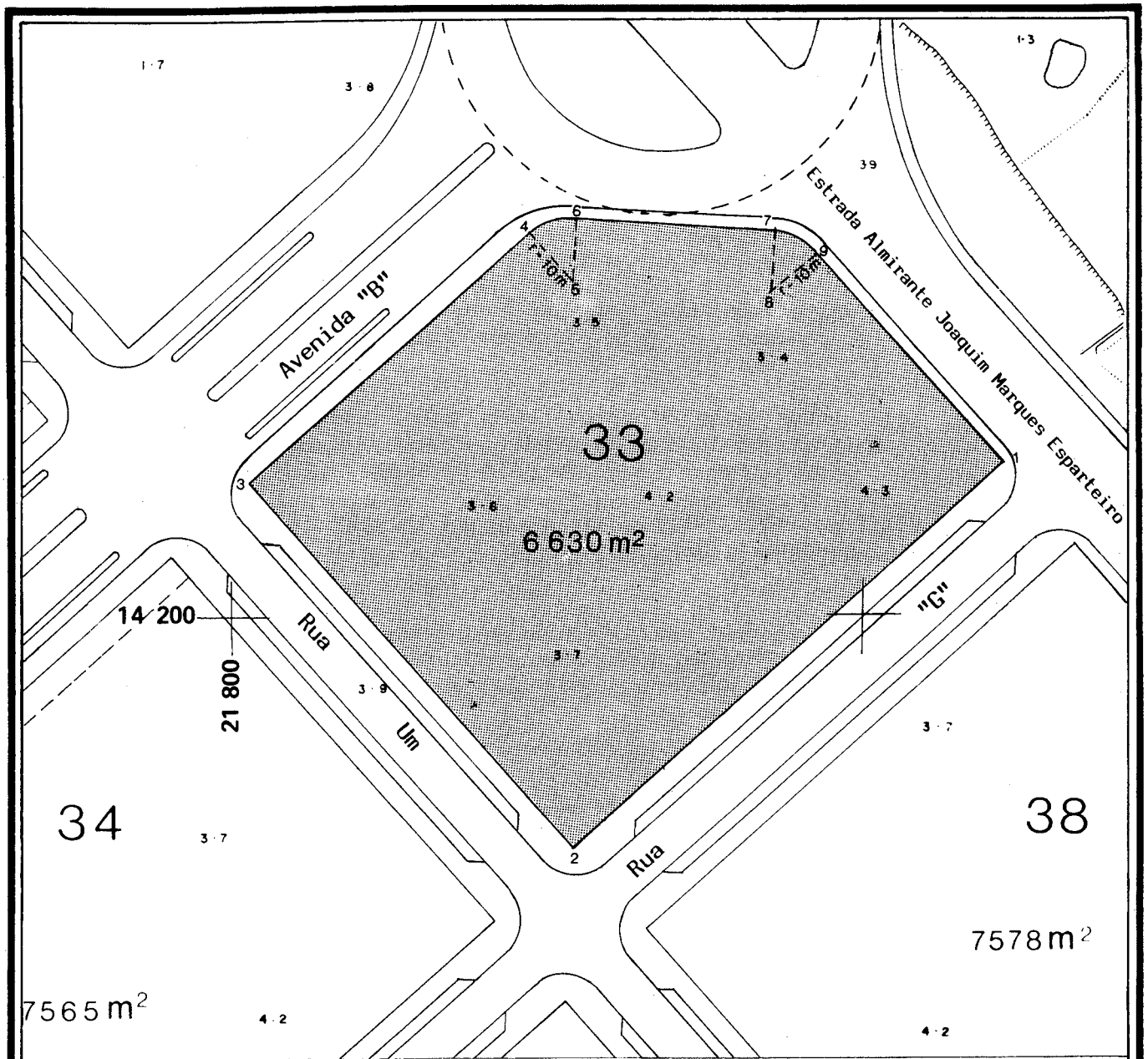
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRÃO 33

	M(m)	P(m)
1	21 922.5	14 223.7
2	21 854.1	14 163.2
3	21 803.1	14 220.9
4	21 847.4	14 260.0
5	21 854.0	14 252.5
6	21 854.6	14 262.5
7	21 886.0	14 260.6
8	21 885.4	14 250.6
9	21 892.9	14 257.2

ÁREA = 6 630 m2

- Confrontações actuais:
NE - Estrada Almirante Joaquim Marques Esparteiro e entroncamento da mesma com via projectada.
Vias projectadas nos restantes pontos cardeais.

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 n.º 192/GM/89 **Parecer da CT no.** 293/89 **de** 18/12/89 504/89 de 24/10/89

Despacho n.º 193/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Fomento Predial Kuong Fong, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 39652m2, sito junto à Praia de Hac-Sá, destinado à construção de um complexo habitacional, comercial e turístico. (Proc. nº 8005.1 da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 182/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 16 de Janeiro de 1989, a Sociedade de Fomento Predial CODO, (Macau), Lda, solicitou que lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno com a área de 464511m2, sito junto à Praia de Hac-Sá, na Ilha de Coloane, destinado à implantação de um centro de recreio cujo plano juntou em anexo.

2. Em 17 de Outubro de 1989, a mesma sociedade, apresentou uma nova proposta de desenvolvimento para uma área mais reduzida, no mesmo local, correspondente a 39980 m2 aproximadamente, tendo a proposta sido remetida à DSOPT para apreciação.

3. No decurso das negociações que se seguiram na DSPECE, a requerente propôs que a concessão do terreno fosse feita a favor da sua associada Companhia de Fomento Predial Kuong Fong, Lda, companhia esta que já tem vários empreendimentos em curso no Território.

4. Nestas circunstâncias, a Sociedade de Fomento Predial CODO (Macau), Lda., desistiu do pedido a favor da Companhia de Fomento Predial Kuong Fong, Lda, a qual, em 22-11-89, formalizou o pedido de concessão do terreno em apreço, juntando o plano de aproveitamento, planta cadastral e programa de trabalhos.

5. Conforme despacho exarado no requerimento, não se viu qualquer inconveniente na substituição de parte no processo, pelo que a negociação das condições da concessão prosseguiu com os representantes da Companhia Kuong Fong, Lda.

6. O estudo prévio mereceu parecer favorável da DSOPT, condicionado a eventuais acertos.

7. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado pelo seu representante legal, em 13-12-89, no qual ainda se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local para o efeito indicados.

8. Conforme informação nº438/89, de 14-12, da DSPECE o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 634/89" de 13-11-89, e a sua área, de acordo com o anexo à mesma planta, é de 39652m2.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 37, 49 e seguintes e 56, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Fomento Predial Kuong Fong, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um TERRENO sito junto à Praia de Hac-Sá, na Ilha de Coloane, com a área de 39.652 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa com a número 634/89 de 13.11.89 da DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos a partir da data da outorga da escritura do presente CONTRATO.

2. O prazo de 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO O FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado, de acordo com o Programa/Prévio e com os respectivos projectos a elaborar e a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, com a implantação de um complexo habitacional e comercial que integrará:

   i) um pódio de 2 pisos com catorze edifícios, sete dos quais com 6 (seis) pisos, e os restantes sete com 11 (onze) pisos;

   ii) um pódio de 3 pisos com dez edifícios de 6 (seis) pisos;

   iii) uma piscina.

2. O conjunto referido nas alíneas i) e ii) do número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

   habitacional: nos edifícios que se elevam a partir dos dois pódios;

   comercial: parte do piso um dos dois pódios;

estacionamento: parte dos pisos um e dois do pódio referido na alínea i) do ponto supra e parte dos pisos um dois e três do pódio referido na alínea ii) do ponto supra;

clube: parte dos pisos um e dois do pódio referido na alínea ii) do número anterior da presente cláusula.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº50/81/M, de 21 de Março o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $10,00 (dez) patacas por metro quadrado do TERRENO concedido no montante global de $396.520,00 (trezentas e noventa e seis mil quinhentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $618.253,00 (seiscentas e dezoito mil duzentas e cinquenta e três) patacas resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para habitação:
55928 m2 x $ 5,00/m2 ..... $279.640,00

Área bruta para comércio:
3965 m2 x $ 7,50/m2 ..... $ 29.738,00

Área bruta para estacionamento:
38846 m2 x $ 5,00/m2 ..... $194.230,00

Área bruta para o clube e a piscina:
4738 m2 x $ 5,00/m2 ..... $ 23.690,00

Área livre:
18191 m2 x $ 5,00/m2 ..... $ 90.955,00

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

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 60 (sessenta) meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

a) Proceder à construção e pavimentação dos arruamentos, bem como à execução do sistema da rede geral de esgotos, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia eléctrica e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários, de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

b) Desocupar o TERRENO e remover todas as construções e materiais aí existentes.

2. Garantir durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa qualidade dos materiais aplicados nas infra-estruturas referidas na alínea a) do número anterior da presente cláusula, correndo por conta do SEGUNDO OUTORGANTE todos os encargos com as correcções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 5.000,00 a $ 10.000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 10.001,00 a $ 20.000,00;
   - Na 3ª infracção: $ 20.001,00 a $ 50.000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 $ 2.000,00 (duas 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $41.498.979,00 (quarenta e um milhões quatrocentas e noventa e oito mil novecentas e setenta e nove) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $10.398.979,00 (dez milhões trezentas e noventa e oito mil novecentas e setenta e nove) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato.

b) O remanescente, no valor de $31.100.000,00 (trinta e um milhões e cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em dez prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $3.739.495,00 (três milhões setecentas e trinta e nove mil quatrocentas e noventa e cinco) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $396.520,00 (trezentas e noventa e seis mil quinhentas e vinte) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do TERRENO à medida que for ficando concluído o respectivo aproveitamento.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 do 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento 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 situaçãoes decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

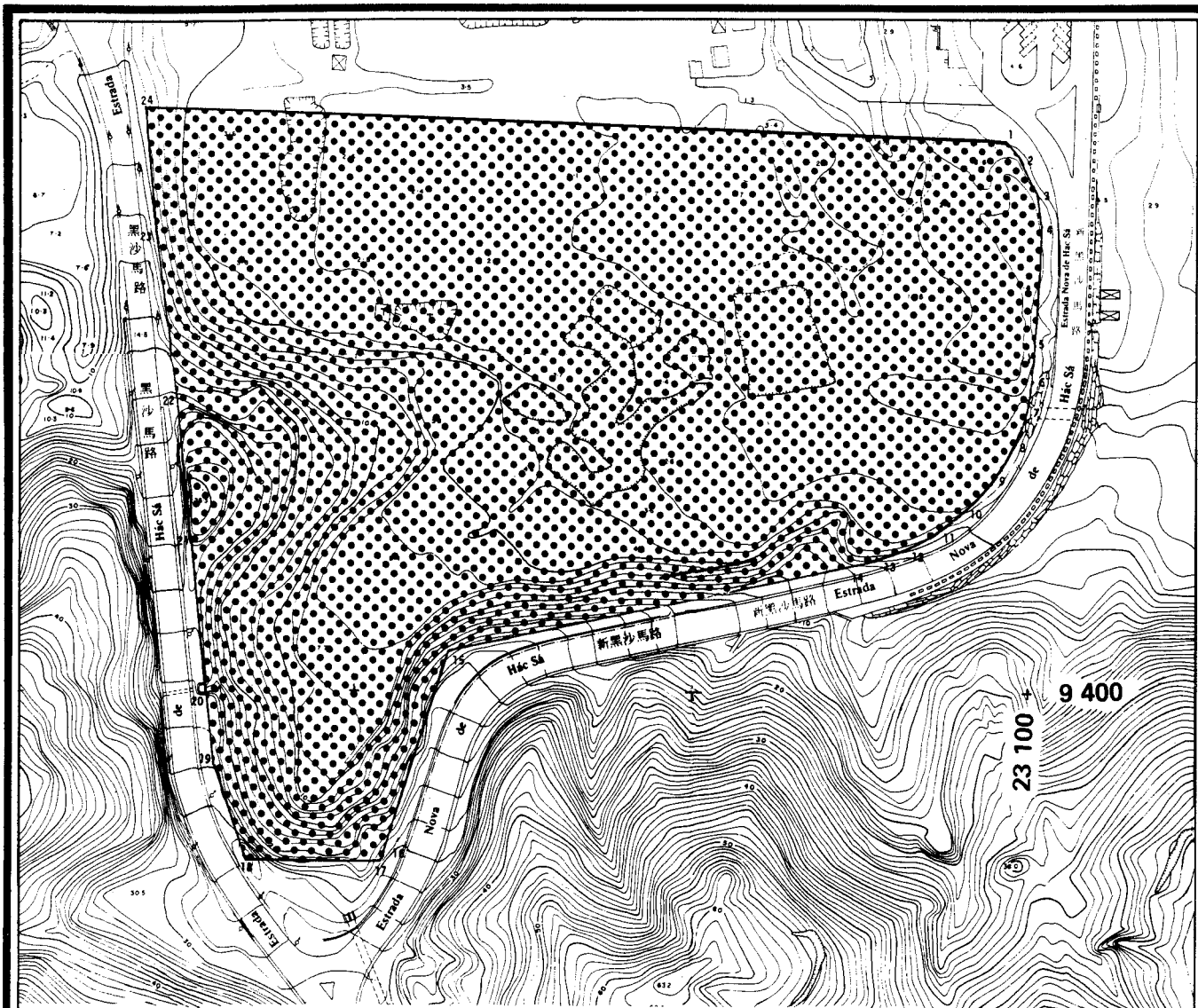
CLÁSUULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



PRAIA DE HÁC SÁ

	M(m)	P(m)
1	23 092.0	9 565.8
2	23 098.1	9 560.0
3	23 101.6	9 552.6
4	23 103.8	9 543.4
5	23 102.9	9 506.1
6	23 101.8	9 495.2
7	23 099.0	9 484.7
8	23 094.6	9 474.8
9	23 088.7	9 465.6
10	23 081.5	9 457.5
11	23 073.1	9 450.7
12	23 063.7	9 445.2
13	23 053.5	9 441.3
14	23 048.4	9 440.0
15	22 928.0	9 413.7
16	22 909.4	9 352.7
17	22 908.7	9 351.3
18	22 869.9	9 351.6
19	22 858.9	9 380.1
20	22 856.9	9 399.3
21	22 852.0	9 445.2
22	22 847.5	9 486.0
23	22 841.1	9 534.3
24	22 836.7	9 574.3

ÁREA = 39 652 m2

- Confrontações actuais:

N - Terreno do Território;

S - Faixa de Terreno do Território junto à Estrada Nova de Hac Sá e cruzamento da mesma com a Estrada de Hac Sá;

E - Faixa de Terreno do Território junto à Estrada Nova de Hac Sá;

W - Faixa de Terreno do Território junto à Estrada de Hac Sá.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 193/GM/89 Parecer da CT no. 294/89 de 18/12/89 634/89 de 13/11/89

Despacho n.º 194/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Veng Lei, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 8.336 m2, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 32, destinado a construção de um complexo de edifícios destinados a habitação, comércio e lazer, em regime de propriedade horizontal. (Processo nº.6117.1, da Direcção dos Serviços de programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.183/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no artº.118º. nº.1 da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no nº.3 do Despacho nº.10/GM/88, de 18 de Janeiro, foi publicado no Boletim Oficial nº.44, o aviso nº.11/89/SPECE fazendo saber que Ung Su Fan havia requerido, por sua iniciativa, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 8.336 m2, Quarteirão 32, da Baixa da Taipa, destinado à construção para habitação, escritórios e hotel.

2. Expirado o prazo fixado no aviso, procedeu-se à abertura das propostas apresentadas e, da sua análise, verificou-se que a melhor proposta fora a apresentada pela Sociedade de Investimento Veng lei, Lda..

3. Ung Su Fan não apresentou qualquer proposta a concurso pelo que foi afastada a possibilidade de usar do direito de preferência na concessão do terreno.

4. Nestas circunstâncias, foi chamada a Sociedade Veng Lei, Lda., para negociar o clausulado do contrato.

5. O estudo prévio apresentado pela requerente obteve parecer favorável da DSOPT condicionado à rectificação, em fase de projecto de arquitectura, de alguns aspectos.

6. Em face do parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a concessão e com as quais a requerente concordou, conforme termo de compromisso, firmado em 12-12-89, no qual se comprometeu ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação nº.439/89, de 14.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.DPT/02/406/88, de 8-11-89, correspondendo ao lote 32 da Baixa da Taipa, e tem a área de 8.336 m2.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), e 49 e seguintes, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124º da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Investimento Veng Lei, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, precedido de concurso público, um terreno não descrito sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 32, na Ilha da Taipa, com a área de 8.336 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº.DPT/02/406/88, de 8/11/89, da DSCC, e que faz parte integrante do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de uma cave ocupando toda a extensão do TERRENO, sobre a qual se construirão dois edifícios constituídos por rés-do-chão e vinte e um andares, compreendendo ao todo vinte e dois pisos acima do solo.

2. A cave e os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Comercial : parte do rés-do-chão e do 1º. andar;

Habitacional: parte de rés-do-chão, parte do 1º. andar e parte do 2º. andar e do 3º. ao 21º. andares;

Estacionamento: cave;

Zona de lazer (Piscina e Clube): parte do 1º andar e/ou do 2º andar

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº.50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 83.360,00 (oitenta e três mil trezentas e sessenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 492.956,00 (quatrocentas e noventa e duas mil novecentas e cinquenta e seis) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
86.825 m2 x $ 4,50/m2.....$ 390.713,00

ii) Área bruta para comércio:
7.410 m2 x $ 6,50/m2 .....$ 48.165,00

iii) Área bruta para estacionamento:
7.951 m2 x $ 4,50/m2 .....$ 35.780,00

IV) Área bruta para piscina e clube:
707 m2 x $ 4,50/m2 .....$ 3.182,00

V) Área bruta para estacionamento descoberto:
613 m2 x $ 4,50/m2 .....$ 2.759,00

VI) Áreas descobertas:
2.746 m2 x $ 4,50/m2.....$ 12.357,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 48 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do Despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos observar os seguintes prazos:

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

b) 90 (noventa) dias, contados 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) 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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 Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO assinalado na planta com o nº.DPT/02/406/88 de 8/11/89, da DSCC e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª. infracção; $ 5.000,00 a $ 10.000,00;
   - Na 2ª. infracção: $ 10.001,00 a $ 20.000,00;
   - Na 3º. infracção: $ 20.001,00 a $ 50.000,00;
   - A partir da 4ª. e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 que poderá ir até $ 500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE a título de prémio do contrato, o montante de $ 60.000.000,00 (sessenta milhões)de patacas, que será pago no prazo de 10 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do Despacho que autoriza o presente CONTRATO, da seguinte forma:

a) $ 30.000.000,00 (trinta milhões) de patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do Despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, no montante de $ 30.000.000,00 (trinta milhões) de patacas, será pago em três prestações trimestrais de $ 10.000.000,00 (dez milhões) de patacas cada.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º nº.2 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 83.360,00 (oitenta e três mil trezentas e sessenta) 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 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº.2º. do Decreto-Lei nº.51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

1. 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

   a) falta de 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído; sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

   e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

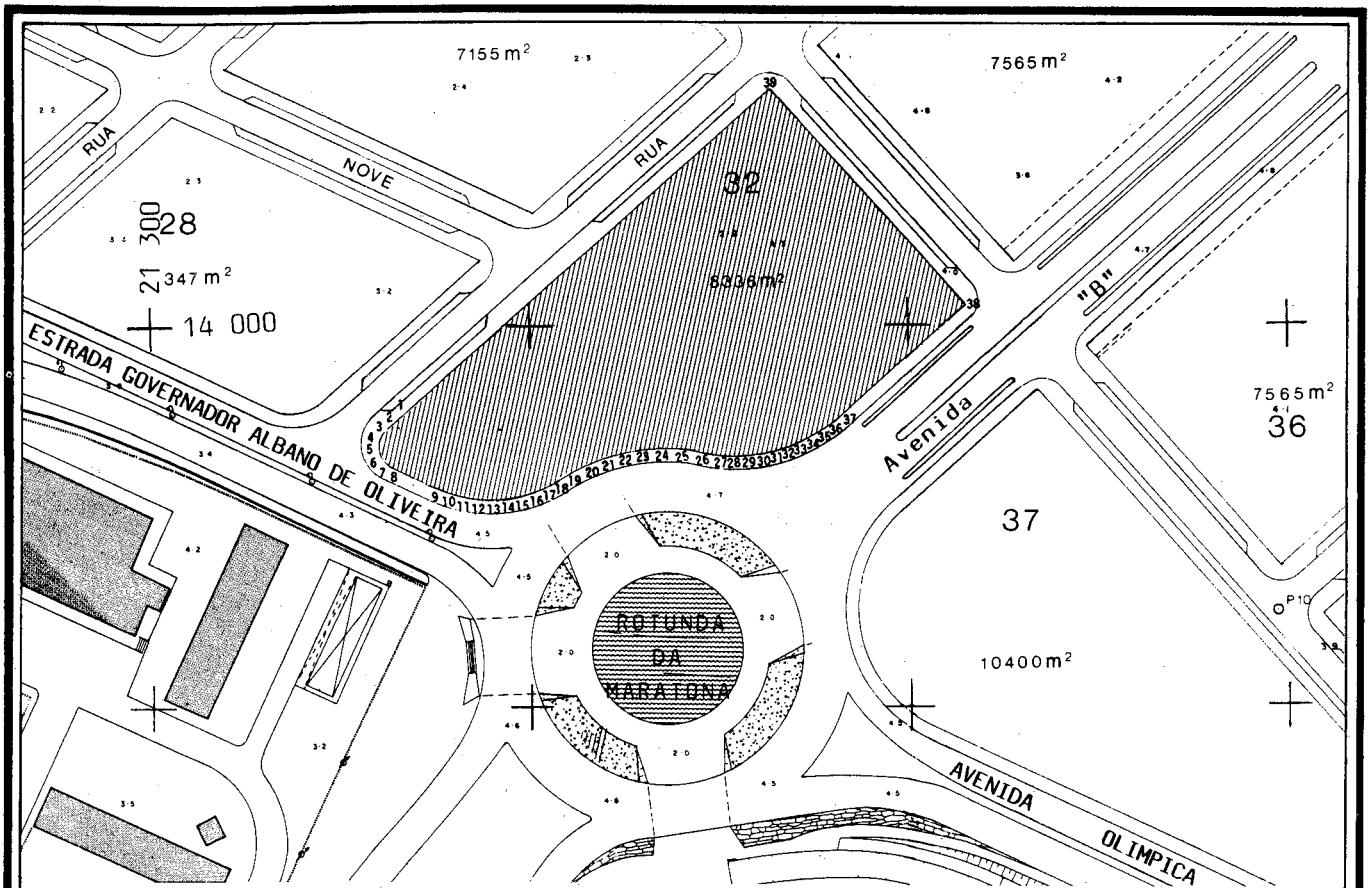
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIXA DA TAIPA

QUARTEIRÃO 32

	M(m)	P(m)
1	21 364.1	13 974.5
2	21 361.5	13 972.0
3	21 360.3	13 969.9
4	21 360.1	13 968.9
5	21 360.1	13 967.5
6	21 360.5	13 966.0
7	21 361.6	13 964.1
8	21 363.3	13 962.8
9	21 375.8	13 956.8
10	21 378.8	13 955.7
11	21 382.4	13 954.7
12	21 386.3	13 954.2
13	21 390.4	13 953.9
14	21 394.8	13 954.2
15	21 398.0	13 954.9
16	21 400.7	13 955.6
17	21 404.2	13 957.2
18	21 407.9	13 959.1
19	21 412.2	13 961.5
20	21 416.6	13 963.5
21	21 421.2	13 965.0
22	21 425.8	13 966.1
23	21 430.8	13 966.8
24	21 435.1	13 967.0
25	21 440.5	13 966.7
26	21 446.5	13 965.5
27	21 450.2	13 964.9
28	21 453.9	13 964.8
29	21 457.3	13 964.9
30	21 460.7	13 965.3
31	21 463.9	13 966.0
32	21 467.2	13 966.9
33	21 470.6	13 968.2
34	21 473.4	13 969.6
35	21 476.8	13 971.6
36	21 480.6	13 974.3
37	21 483.4	13 976.8
38	21 515.0	14 004.9
39	21 464.0	14 062.5

Coordenadas Gráficas

ÁREA = 8 336 m2

- Confrontações actuais:

NE e NW - Vias projectadas na Baixa da Taipa;
SE - Via projectada à Rotunda da Maratona e a mesma Rotunda;
SW - Estrada Governador Albano de Oliveira e a Rotunda da Maratona.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 194/GM/89 Parecer da CT no.295/89de18/12/89DPT/02/406/88 de 08/11/89

Despacho n.º 195/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção Civil Man Kan, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2931m2 sito na Estrada Lou Lim Yeoc, lote "C" na Ilha da Taipa, destinado à construção de moradias unifamiliares. (Proc. nº 6146.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº185/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Fevereiro de 1989, a Empresa de Construção Civil Man Kan, Lda, com sede em Macau, na Rua Francisco Xavier Pereira, 133-A, r/c, requereu a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 10000m2, sito na Ilha da Taipa, junto à Estrada dos Sete Tanques, destinado à construção de um complexo habitacional, composto exclusivamente por vivendas.

2. A requerente foi, entretanto, informada de que estava disponível, para concessão, o lote "C" da zona requerida, com cerca de 3000m2 e que, no caso de manter interesse na sua concessão, deveria apresentar o respectivo requerimento, estudo prévio, programa de trabalho e certidão comprovativa do registo da sociedade.

3. Assim, em 6 de Dezembro de 1989, a Sociedade de Construção Civil Man Kan, Lda, formalizou o pedido de concessão e apresentou os documentos que lhe foram solicitados.

4. O estudo prévio apresentado foi apreciado pela DSOPT que emitiu parecer favorável.

5. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado em 14-12-89, pelo seu representante legal, o qual ainda declarou obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº440/89, de 14-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou a sua remessa à Comissão de Terras.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 761/89" de 14-11-89, assinalada pela letra "C", tem a área de 2931m2 e é terreno do domínio privado do Território.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte intergante.

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 nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124º da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa de Construção Civil Man Kan, Lda, ora denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, sito na Estrada LOU LIM YEOK, lotes C1, C2, C3, C4 e C5, na Ilha da Taipa, com a área de 2.931 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 761/89 da DSCC, de 14.11.89.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de cinco edifícios em regime de propriedade horizontal, compreendendo 3 pisos cada.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados à finalidade de utilização habitacional.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 43.965,00 (quarenta e três mil novecentas e sessenta e cinco) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 24.425,00 (vinte e quatro mil quatrocentas e vinte e cinco) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para a habitação:
      3.010 m2 x $ 7,50/m2 ..... $ 22.575,00

      ii) Área bruta livre:
      370 m2 x $ 5,00/m2 ..... $ 1.850,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

   a) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - 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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 que poderá ir até $1000,00 (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 número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 2.387.919,00 (dois milhões trezentas e oitenta e sete mil novecentas e dezanove) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $ 597.919,00 (quinhentas e noventa e sete mil novecentas e dezanove) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $ 1.790.000,00 (um milhão setecentas e noventa mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 487.329,00 (quatrocentas e oitenta e sete mil trezentas e vinte e nove) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 43.965,00 (quarenta e três mil novecentas e sessenta e cinco) 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 - 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

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

   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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 TERCEIRA - 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

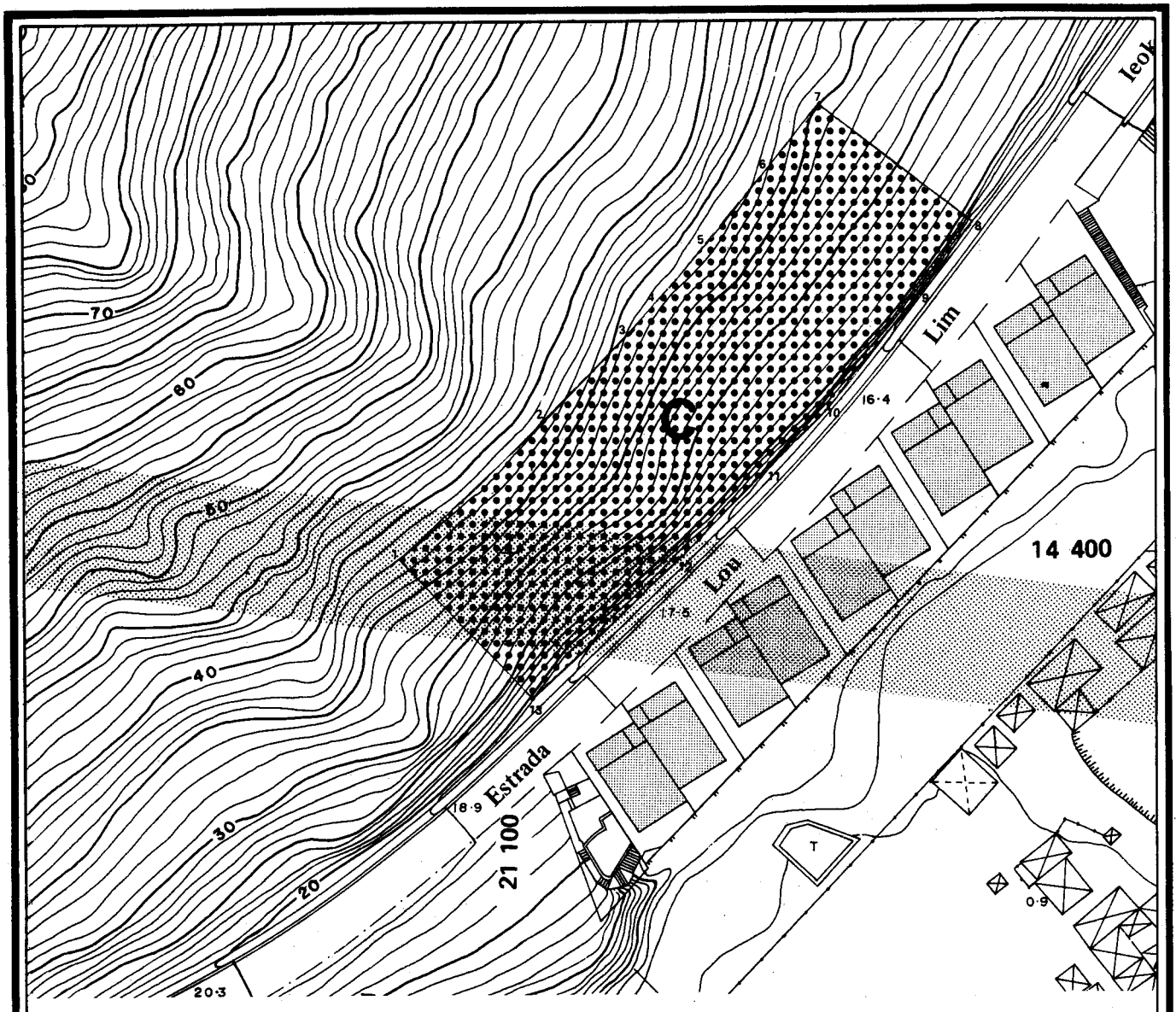
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ESTRADA LOU LIM IEOK
LOTE "C"

	M(m)	P(m)
1	21 083.2	14 399.0
2	21 105.1	14 420.3
3	21 117.8	14 433.4
4	21 122.7	14 438.6
5	21 130.1	14 447.2
6	21 139.6	14 458.9
7	21 147.6	14 469.1
8	21 171.6	14 451.0
9	21 162.9	14 440.0
10	21 148.4	14 422.5
11	21 139.4	14 412.6
12	21 125.9	14 398.6
13	21 104.0	14 377.4

ÁREA = 2 931 m2

Confrontações actuais:

SE - Faixa de terreno do Território junto à Estrada Lou Lim Ieok;
- Terreno do Território nos restantes pontos cardeais.

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 n.º 195/GM/89 **Parecer da CT no.** 296/89 **de** 18/12/89 761/89 de 14/11/89

Despacho n.º 196/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Imobiliário Nissan, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 23730 m2, sito na Ilha de Coloane, entre as Praias de Cheoc Van e Hac-Sá, destinado a um complexo turístico com moradias para habitação e área comercial. (Proc. nº 8076.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 187/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lam Cho Lau, casado, natural de Hong Kong, de nacionalidade portuguesa e residente em Macau, na Rua Central nº31, r/c, em requerimento datado de 8 de Julho, veio por si e em nome de uma sociedade a constituir, expor que tinha conhecimento da existência de um terreno em Coloane, com a área aproximada de 40000m2, sito entre as Praias de Cheoc-Van e Hac-Sá, que se propunha aproveitar com a construção de um complexo turístico com moradias para habitação e área comercial, pelo que requeria a concessão do referido terreno, por arrendamento e com dispensa de hasta pública. Com o requerimento juntou o respectivo estudo prévio e memória descritiva e justificativa.

2. Posteriormente, a área a conceder foi rectificada para 23730m2 e, em 5 de Agosto, foi apresentada nova versão do estudo prévio.

3. Considerando de interesse para o Território o empreendimento proposto, a DSPECE submeteu à apreciação da DSM e DSOPT o estudo prévio em causa, tendo ambas as Direcções de Serviços emitido parecer favorável.

4. Entretanto, por escritura de 3 de Novembro, lavrada no Cartório Notarial da Ilhas, a sociedade acima referida foi constituída e denominada "Companhia de Investimento Imobiliário Nissan, Lda.."

5. Em face dos pareceres favoráveis da DSM e da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

6. Com as condições fixadas concordou a requerente conforme termo de compromisso firmado pelo seu representante legal em 15.12.89 no qual declara aceitar os termos e condições da minuta de contrato a ele anexa e se compromete ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação nº 442/89, de 15.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno a conceder tem a área global de 23730m2 e é constituído pelas áreas assinaladas na planta da DSCC referenciada por "Processo 842/89", de 11-12-89, com as letras "A" e "C".

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), 37, 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Investimento Imobiliário Nissan, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa da hasta pública, um TERRENO sito na Estrada de Cheoc Van - entre a praia de Cheoc Van e a praia de Hac Sá - na Ilha de Coloane, com á área de 23730 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que é constituído pelas parcelas "A" (com 19.590 m2) e "C" (com 4.140 m2), que se encontram assinaladas na planta anexa com o número 842/89 de 11/12/89 da DSCC.

2. A concessão do TERRENO, identificado no número anterior pressupõe a conquista ao mar, mediante execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de toda a área identificada com as letras "C" e "D" na planta referida no número um.

3. As parcelas "B" e "D", assinaladas na planta anexa da DSCC, constituirão áreas públicas, a executar igualmente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos a partir da data da outorga da escritura do presente CONTRATO.

2. O prazo de 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado, de acordo com o Programa/Prévio e com os respectivos projectos a elaborar e a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, com a implantação de um complexo habitacional e comercial que integrará os seguintes empreendimentos:

- Moradias: cerca de sessenta, destinadas quer a venda quer a arrendamento, com uma área bruta de construção global de cerca de 24.120m2;

- Área Comercial: cerca de 1.800m2 de área bruta de construção;

- Clube Naútico: cerca de 300m2 de área bruta de construção;

- Piscina e Zona de Apoio: cerca de 1.150 m2 de área bruta de construção

- Ténis: cerca de 1.500m2 de área bruta de construção;

- Restaurantes: cerca de 1.200m2 de área bruta de construção;

- Marina: com uma área inter-molhes para recolha e guarida de barcos com cerca de 2.000m2.

2. A área marítima, referida no ponto um desta cláusula, destinada a marina, deverá ser utilizada e explorada pelo SEGUNDO OUTORGANTE nos termos da legislação aplicável e mediante licença a emitir pela Direcção dos Serviços de Marinha.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $355.950,00 (trezentas e cinquenta e cinco mil novecentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $240.200,00 (duzentas e quarenta mil e duzentas) patacas resultante da seguinte discriminação:

Área bruta das moradias:
22.020m2 x $ 7,50/m2 .....$165.150,00

Área bruta para comércio:
3.000m2 x $10,00/m2 .....$ 30.000,00

Área bruta para estacionamento:
2.100m2 x $ 5,00/m2 .....$ 10.500,00

Área bruta para jardim:
3.960m2 x $ 5,00/m2 .....$ 19.800,00

Área bruta para o clube náutico, ténis, piscina e zona de apoio:
2.950m2 x $ 5,00/m2 .....$ 14.750,00

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

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

   a) Proceder à construção e pavimentação dos arruamentos, assinalados pelas letras "B" e "D" na planta em anexo da DSCC, bem como à execução do sistema da rede geral de esgotos, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia eléctrica e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários, de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

   b) Desocupar o TERRENO e remover todas as construções e materiais aí existentes.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE garante durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa qualidade dos materiais aplicados nas infra-estruturas referidas na alínea a) do número anterior da presente cláusula, correndo por conta do SEGUNDO OUTORGANTE todos os encargos com as correcções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia.

3. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não dê cumprimento à obrigação referida na alínea a) do número um desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correnspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) que são exigíveis ao SEGUNDO OUTORGANTE.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 5.000,00 a $ 10.000,00;
   - Na 2ª infracção: $10.001,00 a $ 20.000,00;
   - Na 3ª infracção: $ 20.001,00 a $ 50.000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 $ 2.000,00 (duas 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 número dois 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 pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do CONTRATO o montante de $27.888.257,00 (vinte e sete milhões oitocentas e oitenta e oito mil duzentas e cinquenta e sete) patacas que será pago da seguinte forma:

   a) $20.718.257,00 (vinte milhões setecentas e dezoito mil duzentas e cinquenta e sete) patacas, das quais $6.988.257,00 (seis milhões novecentas e oitenta e oito mil duzentas e cinquenta e sete) patacas serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO. O diferencial no valor de $13.730.000,00 (treze milhões setecentas e trinta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em oito prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $1.997.399,00 (um milhão novecentas e noventa e sete mil trezentas e noventa e nove) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

   b) $7.170.000,00 (sete milhões cento e setenta mil) patacas serão pagas, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de aterro e infraestruturas correspondentes às parcelas "C" e "D", assinaladas na planta anexa de DSCC, a executar pelo SEGUNDO OUTORGANTE de acordo com os projectos por este elaborados e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nos aterros e infraestruturas referidos na alínea b) do número anterior da presente cláusula, durante o período de um ano, contado a partir da data de recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $355.950 (trezentas e cinquenta e cinco mil novecentas e cinquenta) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do TERRENO à medida que o respectivo aproveitamento for ficando concluído.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 do 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

   a) Falta do pagamento 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

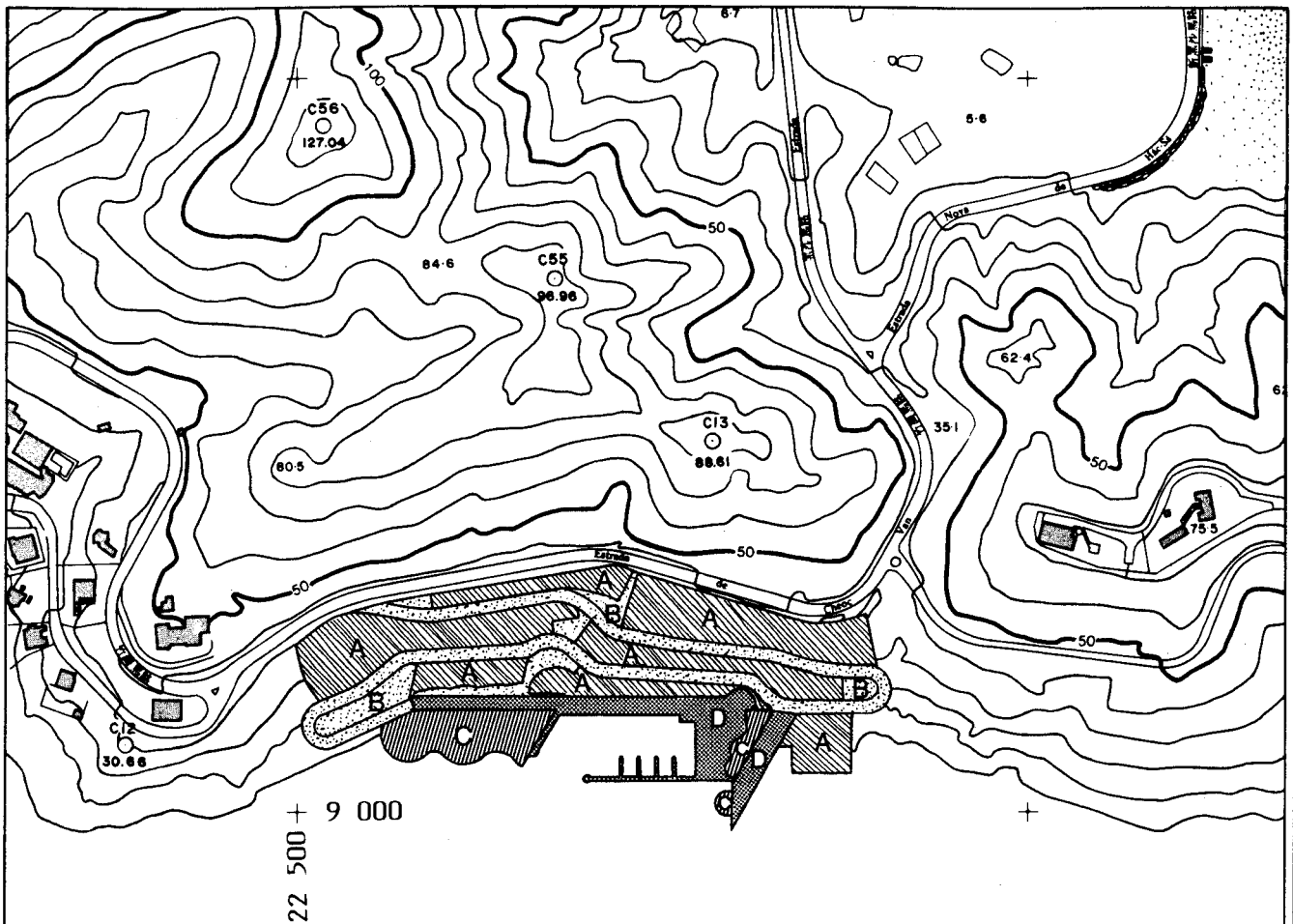
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ESTRADA CHEOC VAN

A	ÁREA A CONCEDER	≃ 19 590 m2
B	ÁREA PARA VIAS PÚBLICAS E ESPAÇOS DE LAZER	≃ 11 585 m2
C	ÁREA A RESGATAR AO MAR E A CONCEDER	≃ 4 140 m2
D	ÁREA A RESGATAR AO MAR PARA VIAS PÚBLICAS E ESPAÇOS DE LAZER	≃ 5 420 m2

(Áreas medidas a planímetro)

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:5000

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 196/GM/89 Parecer da CT no.297/89 de 20/12/89 842/89 de 11/12/89

Despacho n.º 197/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Nam Kwong União Comercial e Industrial, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3 307 m2, sito na zona de aterros do Pac On, lote "P1", destinado à instalação de uma central de betão. (Proc. nº 6083.1 da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 188/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 11.12.89, a Nam Kwong União Comercial e Industrial, Lda., com sede na Avenida Almeida Ribeiro, 1-L, em Macau, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito na Ilha da Taipa, designado por lote "P1" do Pac On, com a área de cerca de 3 310 m2, destinado à instalação de uma central de betão.
   Para o efeito, juntou o plano de aproveitamento, planta cadastral e programa de trabalhos.

2. O estudo prévio foi enviado à DSE e à DSOPT que se pronunciaram favorávelmente.

3. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, condições estas que foram aceites pela requerente conforme termo de compromisso firmado em 15.12.89, no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometeu a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº 445/89, de 15.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno tem a área de 3307 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Proc. 734/89", de 3.11.89, correspondente ao lote "P1" do Pac On e é terreno vago do domínio privado do Território.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei 6/80/M, de 5 de Julho e ainda nos termos do Artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Nam Kwong União Comercial e Industrial, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na zona dos aterros do Pac On, lote "P1", na Ilha da Taipa, com a área de 3307 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 734/89, emitida em 3/11/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de uma central de betão a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $13.228,00 (treze mil duzentas e vinte e oito) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $41.232,00 (quarenta e uma mil duzentas trinta e duas) patacas resultante da seguinte discriminação:

      Área bruta para indústria:
      3373 m2 x $ 12,00/m2 ..... $40.476,00

      Área bruta para estacionamento:
      63 m2 x $ 12,00/m2 ..... $ 756,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em

função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00:
- Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
- Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00
- Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00
- Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00
- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1.077.056,00 (um milhão setenta e sete mil e cinquenta e seis) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $477.056,00 (quatrocentas e setenta e sete mil e cinquenta e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $600.000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $214.160,00 (duzentas catorze mil cento e sessenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $13.228,00 (treze mil duzentas e vinte e oito) 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão enquanto o TERRENO não estiver aproveitado e ainda durante o período de dez anos contados a partir da data de emissão pela DSOPT, da licença de utilização, depende de autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

   e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

   f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

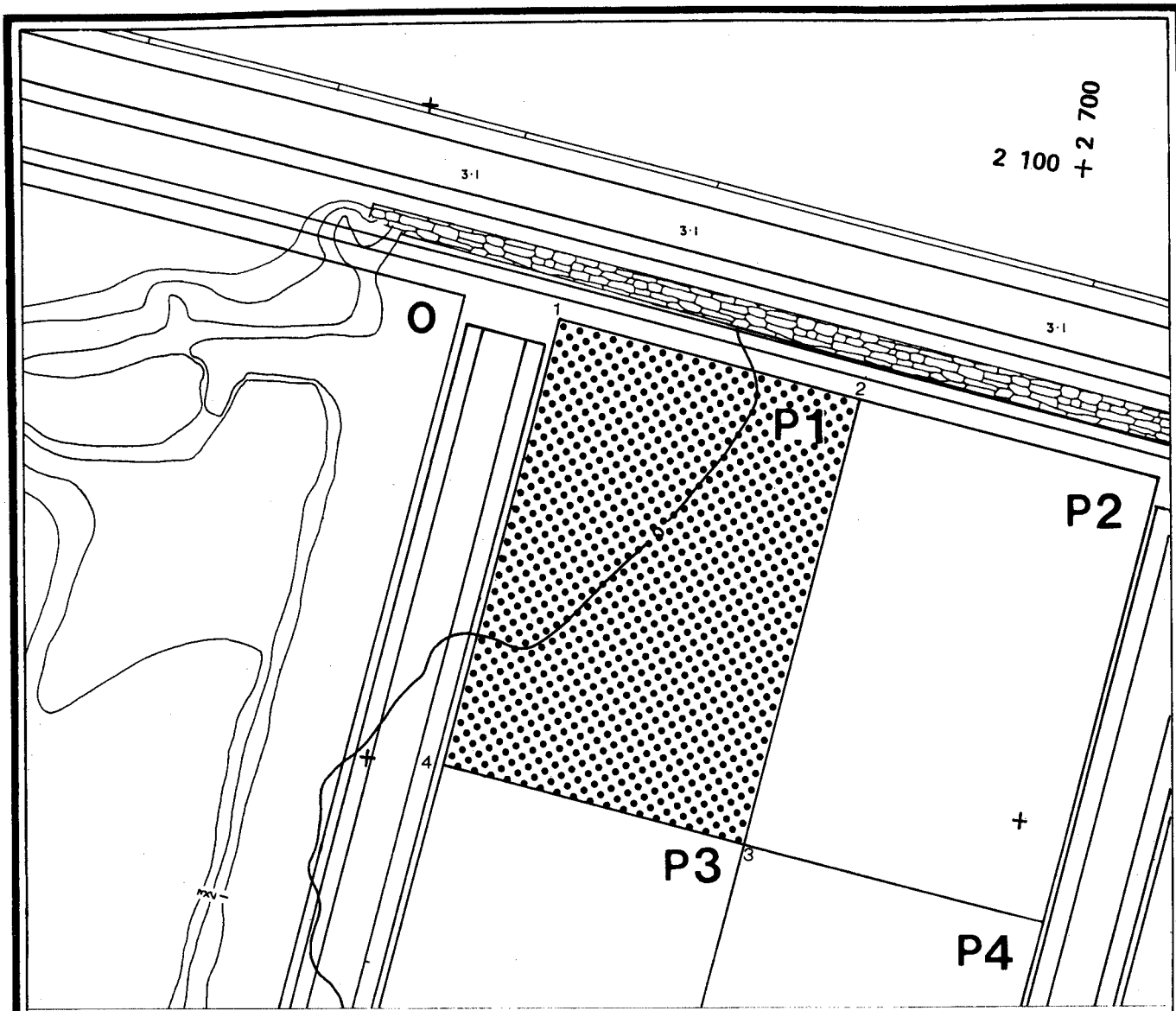
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ATERRO DE PAC ON
LOTE P1

	M(m)	P(m)
1	2 622.8	2 069.2
2	2 669.5	2 061.7
3	2 658.4	1 992.6
4	2 611.7	2 000.1

ÁREA = 3 307 m2

- Confrontações actuais:

NE e NW - Vias projectadas no Pac On;

SE e SW - Terreno do Território.

Sistema de coordenadas Independente para uso exclusivo no aterro do Pac On.

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 n.º 197/GM/89 **Parecer da CT no.** 298/89 **de** 20/12/89 734/89 de 03/11/89

Despacho n.º 198/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento de Imobiliário ADVANCE, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3 686 m2 sito no tardoz da Rua dos Pescadores, destinado à construção de um edifício para fins industriais. (Proc. nº 928.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 189/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Maio de 1989, a Companhia de Construção Extremo Oriente, Lda., requereu junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 3 500 m2, sito no tardoz da Rua dos Pescadores, destinado à construção de um edifício para fins industriais.

2. Mais recentemente, em 11.12.89, a requerente solicitou a substituição de parte no processo pela Sociedade de Investimento de Imobiliário ADVANCE, Lda., mantendo-se todo o requerido.

3. O estudo prévio apresentado foi apreciado tanto pela DSOPT como pela DSE que sobre ele emitiram parecer favorável.

4. Não vendo inconveniente na substituição de parte requerida, a DSPECE prosseguiu as negociações contratuais com a Sociedade de Investimento de Imobiliário ADVANCE, Lda., que culminaram com a assinatura de um termo de compromisso em 15.12.89, pelo seu representante legal, no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se comprometeu ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº 444/89, de 15.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno tem a área de 3 686 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº 775/89", de 9.12.89 e é terreno vago do domínio privado do Território.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos nºs 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes, 56 e 150, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho e ainda nos termos do Artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Investimentos de Imobiliário ADVANCE, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito na CRPM, sito no tardoz da Rua dos Pescadores, com a área de 3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 775/89 emitida em 9-12-89 pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, compreendendo 14 (catorze) pisos.

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

a) A cave e parte do rés-do-chão destinam-se a estacionamento;

b) A parte remanescente do rés-do-chão e o 1º e 2º andares, destinam-se às instalações fabris de bebidas e refrigerantes do tipo Honey Cola, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE;

c) O 3º ao 12º andares, à excepção do sexto correspondente ao andar de refúgio, destinam-se a outras actividades industriais que sejam compatíveis com a natureza da actividade industrial a que se encontram afectos o rés-do-chão, 1º e 2º andares (fábrica do tipo Cola), nomeadamente em matéria de higiene e salubridade.

3. Atentos os condicionalismos estipulados na alínea c) do número anterior, o desenvolvimento de quaisquer actividades industriais no 3º ao 5º, 7º até ao 12º andares, fica sujeita a prévia autorização da Direcção dos Serviços de Economia.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $29.488,00 (vinte e nove mil quatrocentas e oitenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 171.140,00 (cento e setenta e

uma mil cento e quarenta) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para a indústria:
38.789 m2 x $ 4,00/m2 ..... $ 155.156,00

ii) Área bruta para estacionamento
3.996 m2 x $ 4,00/m2 ..... $ 15.984,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 36 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para 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 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

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 aí existentes.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
   - Na 2ª infracção: $ 51 000,00 a $100 000,00;
   - Na 3ª infracção: $101 000,00 a $200 000,00;
   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais aprovado pelo Decreto-Lei nº nº 57/82/M de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

   - Na 1ª infracção: $ 10 000,00 a $ 30 000,00

   - Na 2ª infracção: $ 31 000,00 a $ 80 000,00

   - Na 3ª infracção: $ 81 000,00 a $150 000,00

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 14.625.664,00 (cartoze milhões seiscentas e vinte e cinco mil seiscentas e sessenta e quatro) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $ 3.625.664,00 (três milhões seiscentas e vinte e cinco mil seiscentas e sessenta e quatro) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $ 11.000.000,00 (onze milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em seis prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 2.064.348,00 (dois milhões sessenta e quatro mil trezentas e quarenta e oito) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $29.488,00 (vinte e nove mil quatrocentas e oitenta e oito) 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 - 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 a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. A transmissão de situações emergentes deste CONTRATO na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade industrial do SEGUNDO OUTORGANTE, identificados na cláusula terceira fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - FISCALIZAÇÃO

Durante o período de aproveitamento do TERRENO concedido, o SEGUNDO OUTORGANTE obrigar-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 caducará 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 QUINTA - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidades nas cláusulas sexta, sétima, oitava, nona, décima, décima primeira e décima segunda.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

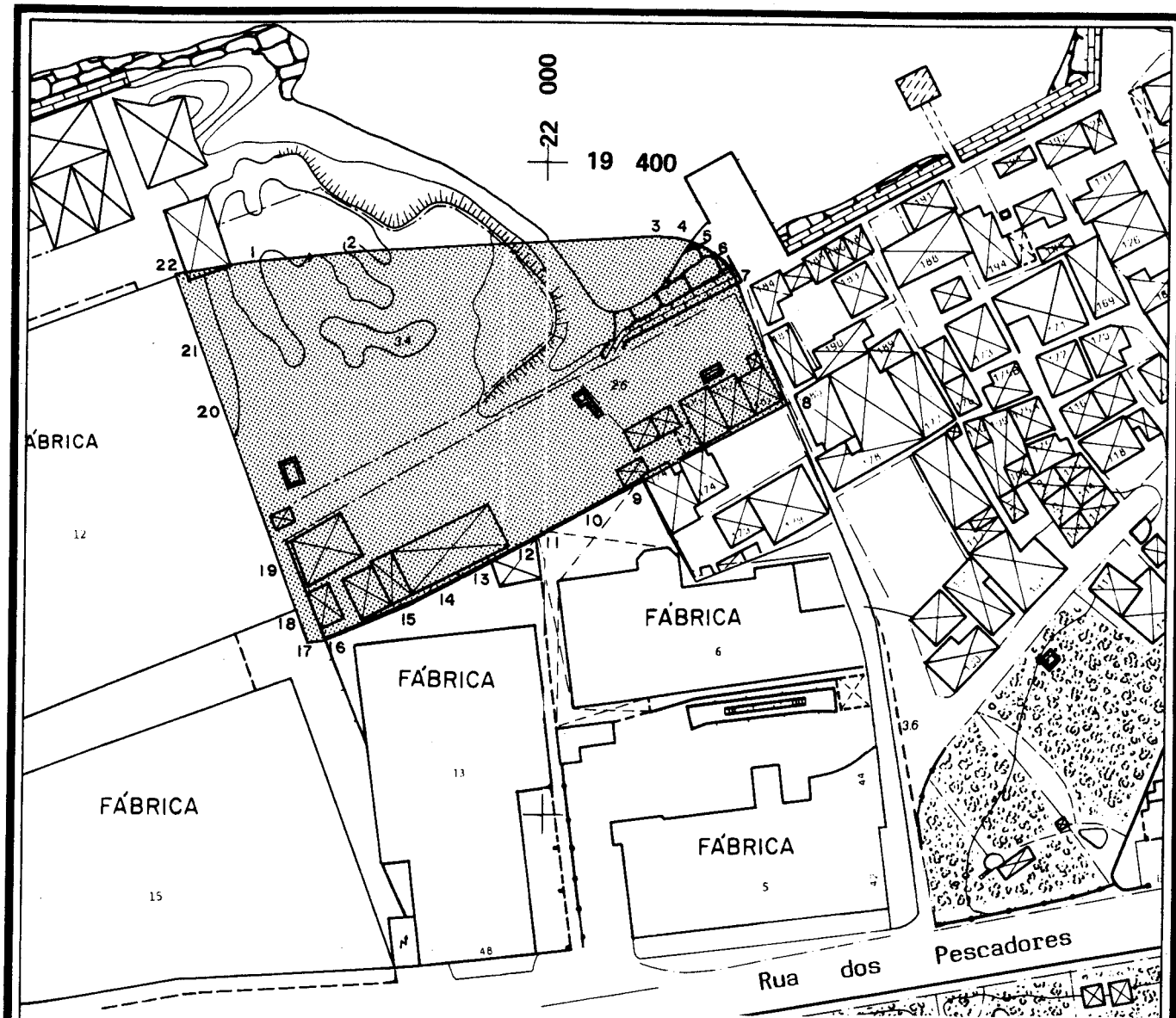
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



	M(m)	P(m)
1	21 955.2	19 384.5
2	21 970.0	19 385.9
3	22 017.5	19 388.8
4	22 021.2	19 388.4
5	22 024.6	19 386.9
6	22 027.5	19 384.4
7	22 029.2	19 381.5
8	22 037.1	19 363.0
9	22 014.1	19 350.8
10	22 007.6	19 347.4
11	21 999.5	19 343.1
12	21 998.4	19 342.7
13	21 990.5	19 338.3
14	21 985.3	19 335.5
15	21 979.0	19 332.1
16	21 966.0	19 326.6
17	21 963.6	19 326.4
18	21 961.8	19 331.1
19	21 958.4	19 340.4
20	21 951.2	19 360.0
21	21 947.6	19 369.9
22	21 943.0	19 382.4

TERRENO SITUADO NO TARDOZ DA RUA DOS PESCADORES

ÁREA = 3 686 m2

Confrontações actuais:

NE - Via projectada à Rua dos Pescadores;
SE - Terreno arrendado a Chan Kuai (esc. 4/8/1973) e Terreno arrendado à Companhia Internacional de Investimento Veng Hou (esc. 15/3/1974);
SW - Prédio Nºs50 a 66 da Rua dos Pescadores e Nºs2 e 4 da Rua da Doca dos Holandeses (Nº21637,B-56) e prédio Nºs6 e 8 da Rua da Doca dos Holandeses e Nºs51 e 53 da Avenida Projectada (Dr. Francisco Vieira Machado)(Nº21636,B-55);
NW - Via projectada.

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 n.º 198/GM/89 Parecer da CT No. 299/89 de 20/12/89 775/89 de 09/12/89

Despacho n.º 199/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 686 m2, sito na Colina da Barra, junto à Estrada da Penha, designada por lote "B", destinado à construção de uma moradia unifamiliar. (Proc. nº 679.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 190/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 23 de Novembro de 1988, a COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, com sede em Macau, solicitou, junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito na Colina da Barra, designado por lote "B" e destinado à construção de uma moradia unifamiliar.

2. Problemas surgidos com a definição do alinhamento fizeram com que apenas o estudo prévio rectificado e apresentado em 1989, obtivesse parecer favorável da DSOPT.

3. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, com as quais concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado em 16/12/89, pelos seus representantes legais, no qual se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº 448/89, de 18/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº743/89", de 25/10/89, e tem a área de 686 m2.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56, nº 1, alínea b), da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito no lote "B" da Colina da Barra, na Estrada da Penha, com a área de 686 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, e que se encontra assinalado na planta anexa da DSCC, com o nº 743/89, de 25/10/89.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de uma moradia unifamiliar com um índice de ocupação do solo que será, no máximo, de 40% (quarenta por cento).

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $10 290,00 (dez mil duzentas e noventa) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $17 775,00 (dezassete mil setecentas e setenta e cinco) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para habitação:
         706 m2 x $15,00/m2 .....$10 590,00

ii) Área bruta para estacionamento:
40 m2 x $15,00/m2 .....$ 600,00

iii) Piscina:
41 m2 x $15,00/m2 .....$ 615,00

iv) Área livre:
398 m2 x $15,00/m2 .....$ 5 970,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 apresentação e elaboração 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - 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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA SÉTIMA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1 471 118,00 (um milhão quatrocentas e setenta e uma mil cento e dezoito) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $371 118,00 (trezentas e setenta e uma mil cento e dezoito) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $1 100 000,00 (um milhão e cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $392 627,00 (trezentas e noventa e duas mil seiscentas e vinte e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $10 290,00 (dez mil duzentas e noventa) 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 - 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. Durante o período de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização e com excepção da primeira transmissão do SEGUNDO OUTORGANTE para os seus sócios, a transmissão das situações decorrentes deste contrato depende da autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, ficando o transmissário sujeito à revisão do presente contrato, designadamente quanto ao pagamento do prémio devido nas concessões para fins habitacionais não destinadas a uso próprio.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

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

   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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 TERCEIRA - 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 da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

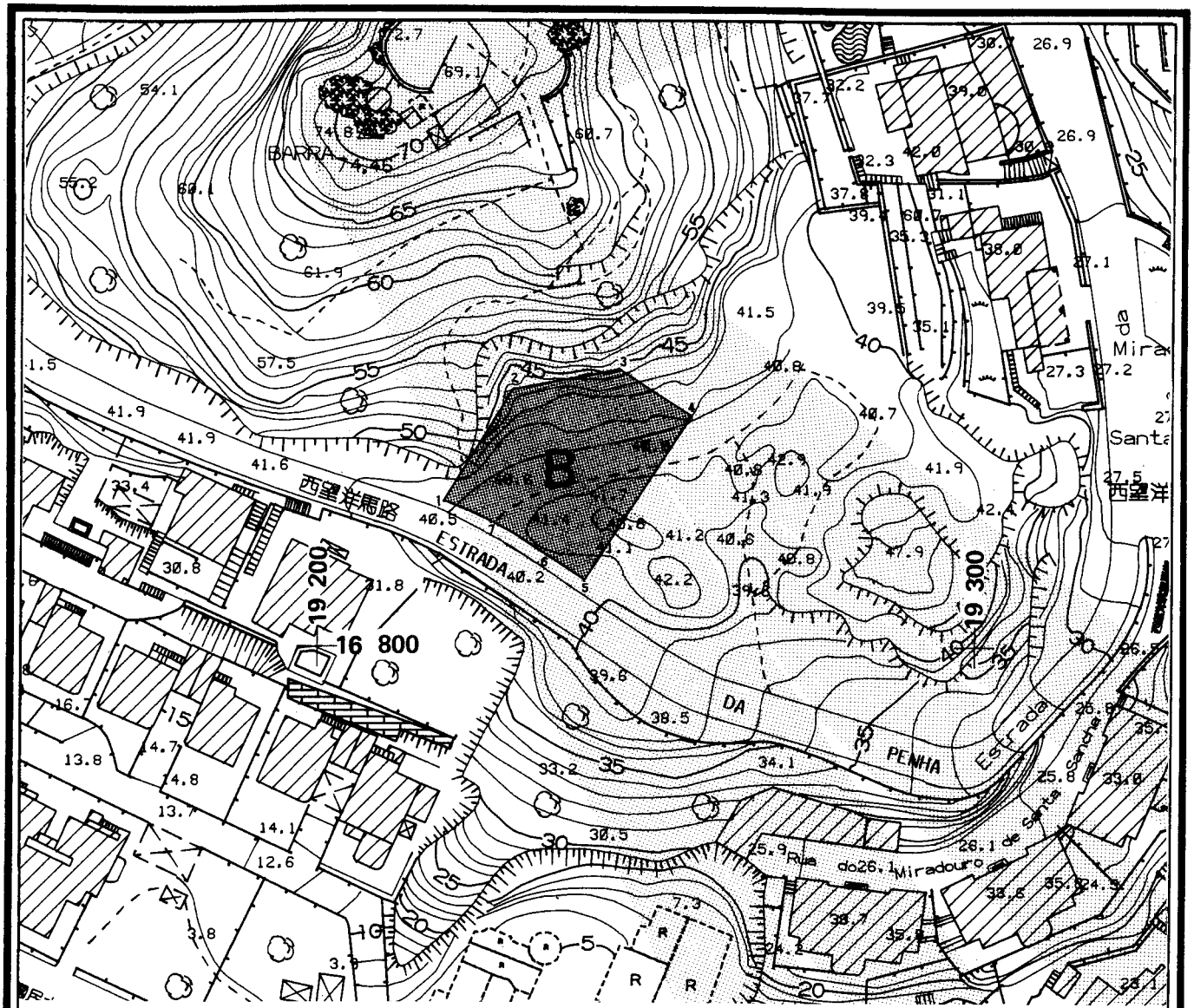
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



COLINA DA BARRA, LOTE B.

	M (m)	P (m)
1	19 219.0	16 822.5
2	19 229.6	16 839.5
3	19 245.8	16 842.5
4	19 257.0	16 835.5
5	19 240.5	16 810.5
6	19 234.0	16 814.5
7	19 226.0	16 819.5

AREA = 686 m2

- Confrontações actuais:

SW - Faixa de Terreno do Território junto à Estrada da Penha;

Terreno do Território nos restantes pontos cardeais.

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 n.º 199/GM/89 **Parecer da CT no.** 300/89 **de** 20/12/89 743/89 de 25/10/89

Despacho n.º 200/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, S.C.R.L., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 568 m2, sito na Colina da Barra, designado por lote "C" em Macau, destinado à construção de uma moradia unifamiliar. (Proc. nº 558.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 191/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por requerimento de 23 de Novembro de 1988, a COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno sito na Colina da Barra, correspondente ao lote designado por lote "C", com a área de 1 445 m2, assinalado na planta que juntou, destinado à construção de habitações para sócios e sujeitando-se aos condicionamentos urbanísticos.

2. Problemas surgidos com a definição do alinhamento fizeram com que apenas o estudo prévio rectificado e apresentado em 1989 obtivesse parecer favorável da DSOPT.

3. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão do terreno devia ficar sujeita. Com as condições propostas concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado em 16/12/89, pelos seus representantes legais, no qual se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº 448/89, de 18/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC, de 25/10/89, referenciada por "Proc. nº744/89", tem a área de 1 568 m2, e está parcialmente descrito sob o nº20616 do livro B-45 de CRPM.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56, nº 1, alínea b), da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno em parte descrito sob o nº 20616 do livro B-45, sito no lote "C" da Colina da Barra, na Estrada da Penha, com a área de 1568 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, e que se encontra assinalado na planta anexa da DSCC com o nº 744/89, de 25/10/89.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de uma moradia unifamiliar com um índice de ocupação do solo que será, no máximo, de 40% (quarenta por cento).

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $23 520,00 (vinte e três mil quinhentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $33 720,00 (trinta e três mil setecentas e vinte) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
1 184 m2 x $15,00/m2 .....$17 760,00

ii) Área bruta para estacionamento:
52 m2 x $15,00/m2 .....$ 780,00

iii) Área livre
1 012 m2 x $15,00/m2 .....$15 180,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 apresentação e elaboração 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 de obra, para o início das obras;

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão efectivamente apre-

sentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - 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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA SÉTIMA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas) 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 número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $2 487 966,00 (dois milhões quatrocentas e oitenta e sete mil novecentas e sessenta e seis) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $687 966,00 (seiscentas e oitenta e sete mil novecentas e sessenta e seis) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $1 800 000,00 (um milhão e oitocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $642 431,00 (seiscentas e quarenta e duas mil quatrocentas e oitenta e uma) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $23 520,00 (vinte e três mil quinhentas e vinte) 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 - 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. Durante o período de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização e com excepção da primeira transmissão do SEGUNDO OUTORGANTE para os seus sócios, a transmissão das situações decorrentes deste contrato depende da autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, ficando o transmissário sujeito à revisão do presente contrato, designadamente quanto ao pagamento do prémio devido nas concessões para fins habitacionais não destinadas a uso próprio.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

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

   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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí in-

troduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE.

   d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

   e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

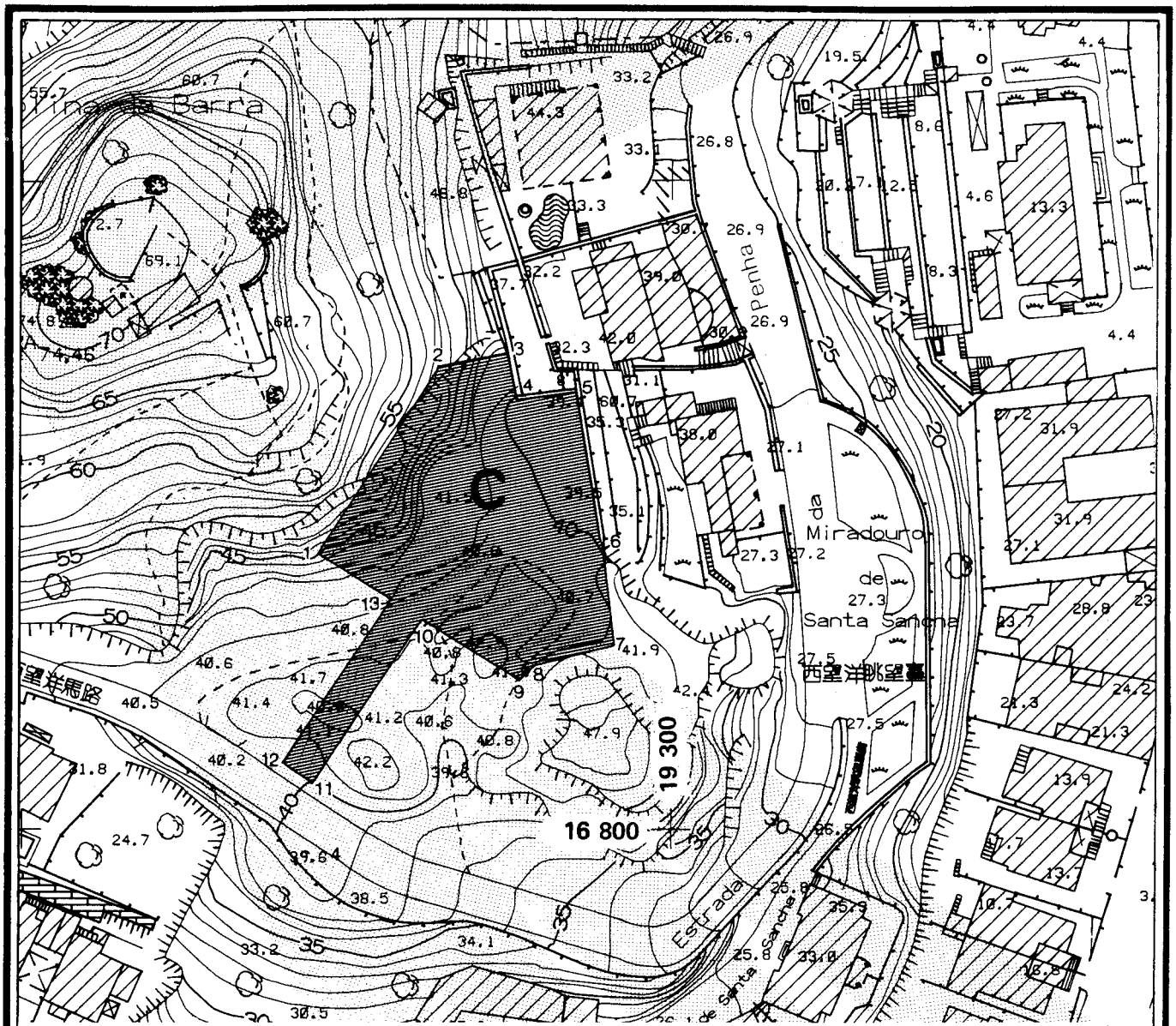
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



COLINA DA BARRA, LOTE C

	M(m)	P(m)
1	19 245.8	16 842.5
2	19 264.5	16 871.5
3	19 274.6	16 873.5
4	19 276.0	16 866.0
5	19 285.2	16 867.1
6	19 289.0	16 844.5
7	19 291.1	16 828.6
8	19 278.8	16 825.5
9	19 276.5	16 823.2
10	19 261.5	16 832.5
11	19 245.0	16 807.0
12	19 240.5	16 810.5
13	19 257.0	16 835.5

ÁREA = 1 568 m2

- Confrontações actuais:

N e NE - Terreno do Território e Terreno situado na Estrada da Penha, concedido por aforamento a Lou Tou Vo (Nº21010, B-46);
E e SE - Prédio Nº20 da Estrada da Penha (Nº20838, B-46) e Terreno revertido ao Território descrito sob o (Nº20616,B-45);
SW - Terreno do Território e Estrada da Penha;
NW - Terreno do Território.

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 n.º 200/GM/89 **Parecer da CT no.** 301/89 de20/12/89 744/89 de 25/10/89

Despacho n.º 201/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 756 m2, sito na Colina da Barra, designado por lote "A", em Macau, destinado à construção de uma moradia unifamiliar. (Proc. nº632.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 193/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 23 de Novembro de 1988, a COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, com sede em Macau, solicitou junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito na Colina da Barra destinado à edificação de uma moradia unifamiliar.

2. Problemas surgidos com a definição do alinhamento fizeram com que apenas o estudo prévio rectificado e apresentado em 1989 viesse a obter parecer favorável da DSOPT.

3. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão do terreno devia ficar sujeita. Com as condições propostas concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado em 16/12/89 pelos seus representantes legais, no qual se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

4. Conforme informação nº 450/89, de 18/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC, de 25/10/89, referenciada por "Proc. nº648/89", tem a área de 756 m2, e está parcialmente descrito sob o nº20616 do livro B-45 da CRPM.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56, nº1, alínea b), da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à COHAMA - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, em parte descrito sob o nº 20616 do livro B-45, sito no lote A da Colina da Barra, na Estrada da Penha, com a área de 756 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, e que se encontra assinalado na planta anexa da DSCC com o nº 648/89 de 25/10/89.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado com a construção de uma moradia unifamiliar, com dois pisos para além de um terraço na cobertura e cujo índice de ocupação do solo será, no máximo, de 40% (quarenta por cento).

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $15,00 (quinze patacas) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $11 340,00 (onze mil trezentas e quarenta patacas);

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $12 405,00 (doze mil quatrocentas e cinco patacas) resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
303 m2 x $15,00/m2 .....$4 545,00

ii) Área bruta para estacionamento:
33 m2 x $15,00/m2 .....$ 495,00

iii) Área livre:
491 m2 x $15,00/m2 .....$7 365,00

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

3. 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 QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projetos, 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 apresentação e elaboração 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 de 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos

projectos referidos no Nº 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, 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.

CLÁUSULA SEXTA - 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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

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

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

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

   - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA SÉTIMA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 $500,00 (quinhentas 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 Nº 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 OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $891 477,00 (oitocentas e noventa e uma mil quatrocentas e setenta e sete patacas) que será pago da seguinte forma:

a) $221 477,00 (duzentas e vinte e uma mil quatrocentas e setenta e sete) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $670 000,00 (seiscentas e setenta mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $239 146,00 (duzentas e trinta e nove mil cento e quarenta e seis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $11 340,00 (onze mil trezentas e quarenta 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 - 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. Durante o período de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização e com excepção da primeira transmissão do SEGUNDO OUTORGANTE para os seus sócios, a transmissão das situações decorrentes deste contrato depende da autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, ficando o transmissário sujeito à revisão do presente contrato, designadamente quanto ao pagamento do prémio devido nas concessões para fins habitacionais não destinadas a uso próprio.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

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

   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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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 TERCEIRA - 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 da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

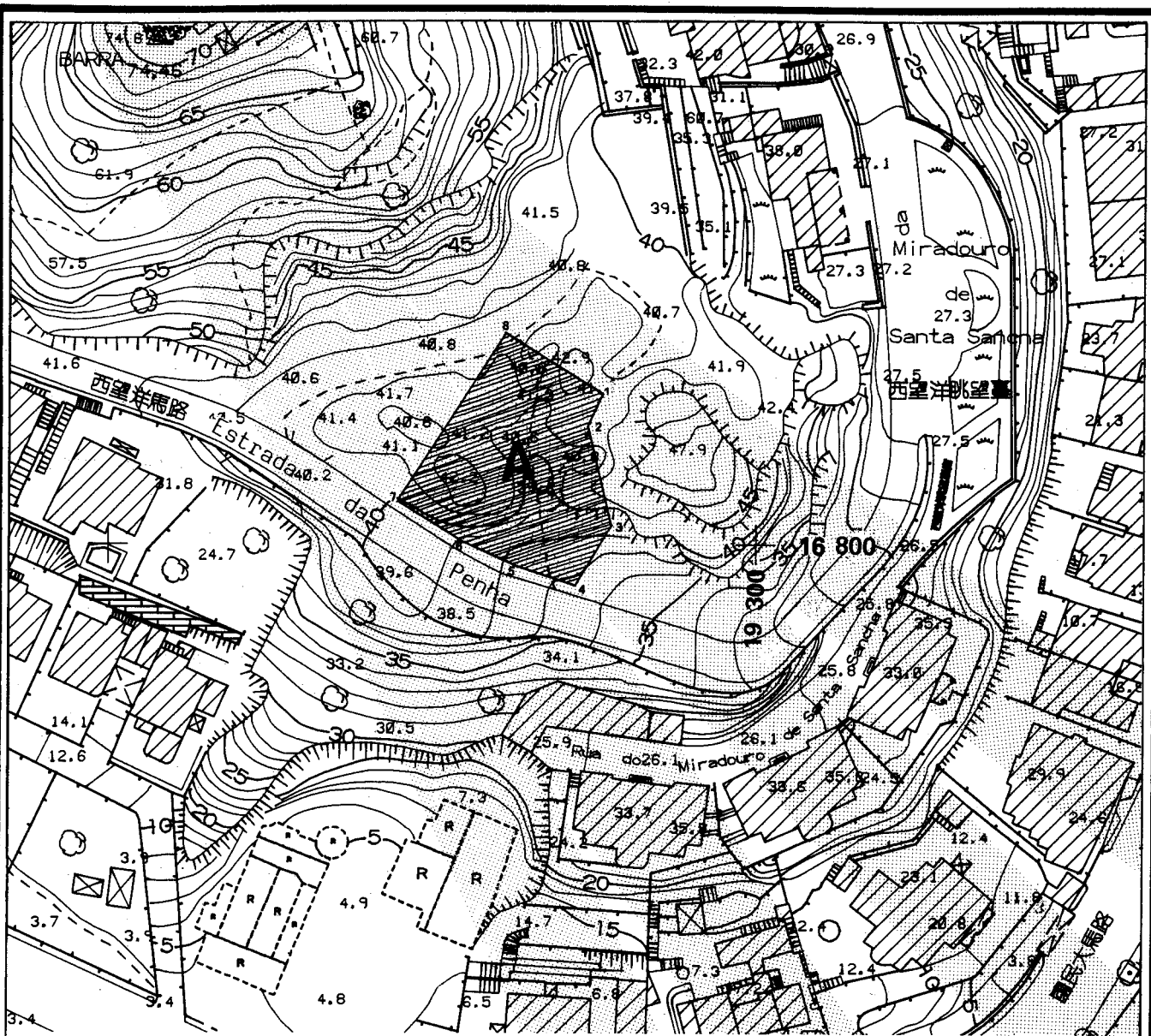
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



COLINA DA BARRA, LOTE A.

	M(m)	P(m)
1	19 276.5	16 823.2
2	19 274.0	16 818.5
3	19 277.9	16 803.0
4	19 272.2	16 794.0
5	19 261.0	16 797.7
6	19 255.0	16 800.5
7	19 245.0	16 807.0
8	19 261.5	16 832.5

ÁREA = 756 m2

- Confrontações actuais:

NE, SE e NW - Terreno do Território;
SW - Estrada da Penha.

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 n.º 201/GM/89 Parecer da CT No. 303/89 de 20/12/89 648/89 de 25/10/89

Despacho n.º 202/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Produtos Petrolíferos "Vitória", Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 964m2, sito na Rotunda de Seac Pai Van, em Coloane, destinado à instalação de um posto de abastecimento de combustíveis e estação de serviço (Proc. nº8072.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº194/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Reiterando o pedido anteriormente feito, a Companhia de Produtos Petrolíferos "Vitória" Lda., com sede na Rua Visconde Paço de Arcos, 99, r/c, em Macau, em requerimento de 13 de Novembro de 1989, apresentado junto da DSPECE, veio manifestar a manutenção do seu interesse na concessão de uma parcela de terreno com a área de 964m2, sito na Rotunda de Seac Pai Van, em Coloane, destinada a uma estação de venda de combustíveis, tendo junto o estudo prévio do aproveitamento do terreno.

2. A DSPECE remeteu à DSOPT cópia do estudo prévio, para efeitos de parecer, tendo esta Direcção de Serviços emitido parecer favorável condicionado a certas rectificações.

3. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, condições estas que foram aceites pela requerente conforme termo de compromisso firmado em 18-12-89, pelos seus representantes, no qual declaram ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

4. O acordado foi submetido à consideração superior através da informação nº447/89, de 18.12, da DSPECE, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº 740/89" de 31.10.89 e tem a área de 964 m2.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artigos nº 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Produtos Petrolíferos "Vitória", Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito na Rotunda de Seac Pai Van, em Coloane, com a área de 964 (novecentos e sessenta e quatro) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 740/89 de 31/10/89, da DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de cinco anos, contados a partir da data da escritura pública que titular o presente CONTRATO.

2. O prazo referido no número anterior considera-se sucessivamente renovado por iguais períodos, até 19 de Dezembro de 2049, salvo se qualquer das partes, com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do período contratual em curso, avisar a outra parte de que não pretende a renovação.

3. Nos 60 dias anteriores ao termo do período contratual em curso, as partes acordarão no prémio a pagar relativamente ao período de cinco anos seguintes, não se operando a renovação na falta de acordo.

CLÁUSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um posto de abastecimento de combustíveis e uma estação de serviço.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a renda anual de 6 patacas/m2 no montante global de $5.784,00 (cinco mil setecentas e oitenta e quatro) patacas.

2. O montante global da renda fixada no número anterior está sujeito a eventual alteração resultante da rectificação da área concedida, resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação.

3. As rendas serão revistas no início de cada um dos cinco anos de vigência do contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de rendas estipulados por portarias publicadas durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 6 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, apresentar o projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação do despacho mencionado no número anterior.

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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no número um da cláusula quinta e nos termos a definir pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a pavimentação provisória da zona envolvente ao posto de abastecimento de combustíveis.

2. Constitui ainda encargo do SEGUNDO OUTORGANTE:

   a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

   b) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva da zona envolvente do posto de abastecimento de combustíveis.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1ª infracção: $ 10.000,00 a $ 20.000,00;
- Na 2ª infracção: $ 20.001,00 a $ 30.000,00;
- Na 3ª infracção: $ 30.001,00 a $ 50.000,00;
- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa até $500,00 (quinhentas) 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 número dois 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $192.800,00 (cento e noventa e duas mil e oitocentas) patacas que será pago, integralmente e de uma só vez, 30 dias (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $5.784,00 (cinco mil setecentas e oitenta e quatro) 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 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 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 caducará nos seguintes casos:

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

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

   c) Interrupção do aproveitamento do TERRENO por um prazo superior a 60 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. A caducidade do contrato determinará 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.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE poderá, no entanto, levantar e transportar livremente todo o equipamento e bens móveis para fora do Território de Macau, sem quaisquer restrições, devendo no entanto comunicá-lo previamente ao PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta, sétima e nona;

   e) Incumprimento dos deveres impostos pelas normas legais ou regulamentares sobre exercício da actividade de comércio de combustíveis e ainda das determinações emanadas das autoridades legalmente competentes.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

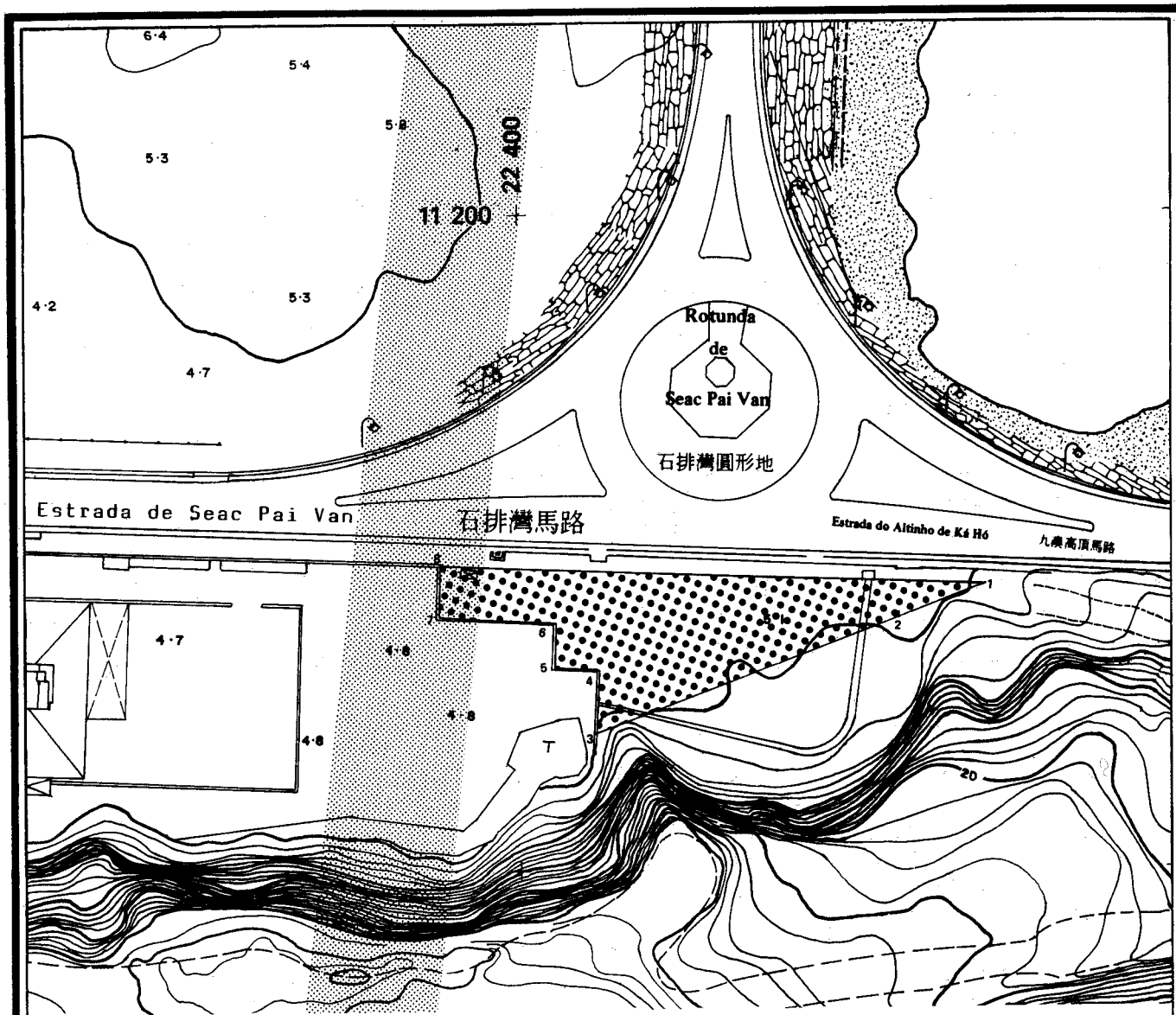
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



ROTUNDA DE SEAC PAI VAN
(POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS)

	M(m)	P(m)
1	22 470.8	11 143.4
2	22 456.5	11 137.9
3	22 411.4	11 120.9
4	22 412.1	11 130.8
5	22 405.2	11 131.3
6	22 405.4	11 138.1
7	22 387.4	11 138.8
8	22 387.6	11 146.6

ÁREA = 964 m2

- Confrontações actuais:

N - Rotunda de Seac Pai Van;

S - Terreno do Território;

W - Terreno arrendado à Empresa de Elementos e Materiais de Construção Civil "Volee" Lda., descrito sob o (Nº21202, B-48).

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 n.º 202/GM/89 **Parecer da CT no.** 304/89 **de**20/12/89 740/89 de 31/10/89

Despacho n.º 203/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela STDM e INTERFINA, representadas respectivamente por Stanley Ho e Jorge Ferro Ribeiro, em nome de uma sociedade a constituir, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 25000 m2, a conquistar ao mar, sito na Baía da Praia Grande, destinado a ser aproveitado com a construção de edifícios com finalidade habitacional, comercial e escritórios, em conformidade com a aprovação pelo Território, dos projectos globais para o "Fecho da Baía da Praia Grande". (Proc. nº.962.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.195/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento apresentado na DSPECE, a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, e a Interfina - Sociedade de Financiamento, S.A., representadas por Stanley Ho e Jorge Ferro Ribeiro, respectivamente, em nome de uma sociedade a constituir, solicitaram a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma área de terreno, com 25000 m2, constituída por uma zona alagada, na Baía da Praia Grande, a qual, fazendo parte integrante da área objecto do reordenamento da zona da mencionada baía, deveria ser considerada a primeira fase deste empreendimento.

2. No mesmo requerimento referem que, logo que se encontrem completados os estudos relativos ao aproveitamento total das áreas abrangidas pelo Plano de Fecho da Baía, será requerida a concessão da restante área abrangida pelo Plano, por forma a garantir a viabilização técnica e económica do empreendimento.

3. A Direcção dos Serviços de Marinha e a Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes pronunciaram-se favoravelmente quanto à realização do projecto.

4. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão requerida.

5. Conforme termo de compromisso firmado em 21 de Dezembro corrente, os citados requerente, na qualidade em que requereram, declararam aceitar os termos e condições da minuta de contrato e obrigaram-se ainda a constituir a sociedade até à data da celebração da escritura de concessão e a fazer-se substituir no processo de concessão pela sociedade a constituir.

6. Conforme informação nº.461/89, de 26-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O TERRENO a conceder tem a área de 25000 m2 e encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Processo nº.932/89", de 18-12-89

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 37, 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, conjugados com os artºs. 11, 12 e 24 da Lei nº.6/86/M, de 26 de Julho e ainda nos termos do artº.124 da já citada Lei nº.6/80/M, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE concede ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um TERRENO não descrito, sito junto à Av.Dr. Mário Soares, na Baía da Praia Grande, com a área de 25.000 (vinte e cinco mil) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que é constituído pelas parcelas A (com 12.273 m2) e B (com 12.727 m2), que se encontram assinaladas na planta anexa com o número 932/89 de 18.12.89 da DSCC.

2. A concessão do TERRENO identificado no número anterior pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de toda a área identificada pelas letras A e B na planta referida no ponto supra.

3. A presente concessão, insere-se no projecto do "Fecho da Baía da Praia Grande", correspondendo por conseguinte apenas a uma parte da área total necessária para a exequibilidade das soluções apontadas nos estudos prévios seleccionados para servir de base ao projecto definitivo a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, conforme estipula o Despacho nº.118/GM/89, de 16 de Outubro de 1989.

4. A restante área necessária à execução do projecto do "Fecho da Baía da Praia Grande" terá de ser requerida pelo SEGUNDO OUTORGANTE - devidamente instruída - até 13 de Abril de 1990.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura do presente CONTRATO.

2. O prazo de 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 TERCEIRA - APROVEITAMENTO O FINALIDADE DO TERRENO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a proceder ao aproveitamento do TERRENO que lhe fica concedido, de harmonia com o anteprojecto de obra a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE até 13 de Abril de 1990 e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE no prazo de um mês, após a sua entrega, conforme estipula o número dois do despacho número 135/GM/89 de 12 de Dezembro de 1989.

2. O anteprojecto de obra supra mencionado deverá ser elaborado a partir dos dois estudos prévios que, de acordo com o despacho nº.118/GM/89 de 16 de Outubro de 1989, foram seleccionados para servir de base ao projecto definitivo.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº50/81/M de 21 de Março o SEGUNDO OUTORGANTE pagará durante a fase de aproveitamento $ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do TERRENO concedido no montante global de $ 375.000,00 (trezentas e setenta e cinco mil) patacas.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE deverá respeitar no aproveitamento do TERRENO o prazo, bem como o respectivo planeamento e faseamento de conjunto, a definir nos projectos globais a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente e na totalidade pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

   a) Executar nos termos dos referidos projectos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, o aterro de toda a área assinalada na planta nº.932/89 e que constitui o TERRENO objecto da presente concessão.

   b) Executar, após a conclusão do aterro e nos termos dos respectivos projectos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, todas as infra-estruturas do TERRENO constituídas por: arruamentos e respectiva pavimentação; a rede geral de esgotos; a rede geral de abastecimento e distribuição de água; as redes gerais de distribuição de energia e de iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários; eventuais zonas verdes e todas as outras obras previstas nos respectivos projectos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

   c) Garantir, durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa execução e qualidade dos 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.

   d) Entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE os arruamentos e eventuais zonas verdes depois de dotados com as infra-estruturas constantes nos projectos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS PARA ATERRO

Todos e quaisquer materiais para aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE necessite para aplicar no TERRENO serão obtidos fora do Território, carecendo de autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE a obtenção de materiais de outras proveniências.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO

1. O prémio do CONTRATO a pagar pelo SEGUNDO OUTORGANTE deverá ser estipulado após a apresentação do anteprojecto global da obra por este, e segundo os critérios usualmente utilizados pela Administração para o cálculo dos respectivos prémios.

2. O pagamento do prémio relativo ao TERRENO, referido na planta anexa nº.932/89 da DSCC, e calculado segundo os pressupostos referidos no ponto 1 da presente cláusula, deverá ser efectuado 30 dias após a aprovação do anteprojecto de obra pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº.127 da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 375.000,00 (trezentas e setenta e cinco mil) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

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

CLÁUSULA DÉCIMA - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão depende de prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constitutir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do TERRENO ora concedido, nos termos do disposto no artº. 2º. do Decreto-Lei nº. 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 de 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 SEGUNDA - TERMO DA CONCESSÃO

1. A presente concessão caduca se, até ao fim do ano de mil novecentos e noventa, a concessão da área total destinada ao projecto do "Fecho da Baía da Praia Grande" não for efectuada por motivos imputáveis à concessionária designadamente:

   a) não apresentação, até 13 de Abril de 1990, do requerimenro de concessão da totalidade do terreno, devidamente instruído com os documentos e demais elementos legalmente exigíveis;

b) não apresentação, até 13 se Abril de 1990, dos estudos ou projectos de aproveitamento do terreno necessários para apreciação do pedido;

c) não acatamento das determinações dos serviços competentes sobre as alterações a introduzir nos estudos ou projectos referidos na alínea anterior.

2. A presente concessão será rescindida caso o SEGUNDO OUTORGANTE não pague a renda estipulada na cláusula quarta ou deixe de cumprir as obrigações a que legal ou contratualmente, estiver sujeito.

3. A caducidade ou rescisão da concessão não confere ao SEGUNDO OUTORGANTE o direito ao recebimento de qualquer indemnização, nomeadamente no respeitante aos custos com estudos ou projectos que haja efectuado ou com as benfeitorias introduzidas no terreno.

4. A caducidade e a rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - REVISÃO DO PRESENTE CONTRATO DE CONCESSÃO

A efectivação da concessão por arrendamento, da restante área necessária ao projecto do "Fecho da Baía da Praia Grande", durante o ano de 1990, implicará a revisão automática do presente CONTRATO de modo que a concessão por arrendamento da área total necessária à prossecução do projecto supra, seja titulada por um único contrato.

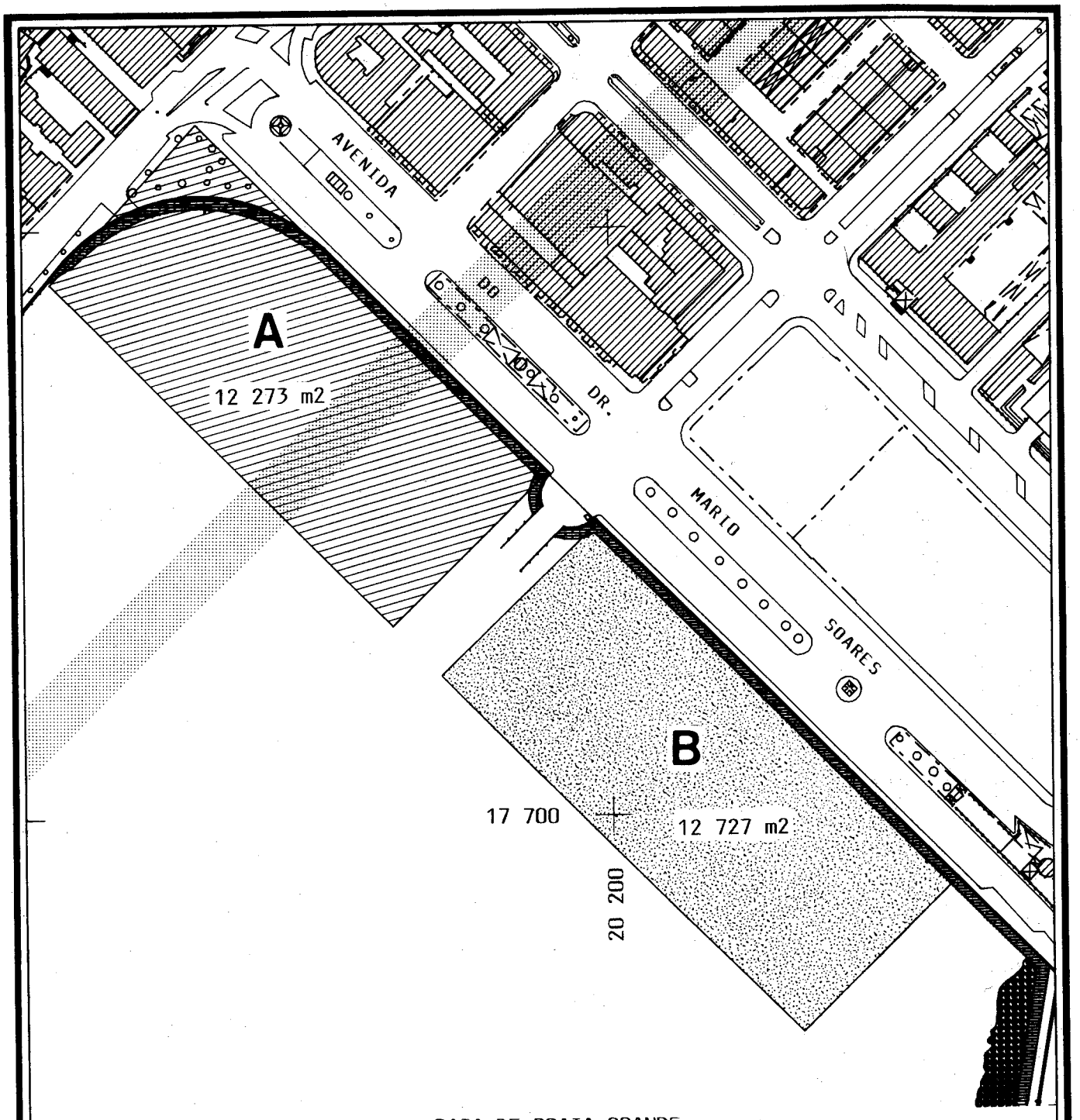
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁSUULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



Despacho n.º 203/GM/89 **Parecer da CT no.305/89 de 26/12/89 932/89 de 18/12/89**

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Chefe do Gabinete, substituto, *Ana Cristina*

IMPRENSA OFICIAL DE MACAU

Publicações à venda

Boletim Oficial de Macau (N.os avulsos, ao preço de capa, desde 1960).

Constituição da República Portuguesa (Lei Constitucional n.º 1/89, de 8 de Julho — Segunda Revisão da Constituição) ..... $ 40,00

Contrato de Concessão — Jogos de Fortuna ou Azar (inclui traduções em chinês e inglês da versão oficial em língua portuguesa) ..... $ 15,00

Convenção para a Prevenção da Poluição Marinha Causada por Operações de Imersão de Detritos e Outros Produtos ..... $ 3,00

Diário da Assembleia Legislativa — I e II Séries (N.os avulsos, ao preço de capa, até 1989)

Dicionário de Chinês-Português:
Formato escolar (encadernado) ..... $ 80,00
Formato escolar (brochura) $ 60,00
Formato «livro de bolso» ..... $ 35,00

Dicionário de Português-Chinês:
Formato escolar (encadernado) ..... $ 150,00
Formato «livro de bolso» ..... $ 50,00

Estatuto Orgânico de Macau (bilíngue) 4.º edição (1988) $ 10,00

Fachada de S. Paulo (A), por Monsenhor Manuel Teixeira $ 10,00

Imprensa Oficial de Macau — Organização e funcionamento / legislação subsidiária ..... $ 10,00

Índices Alfabéticos (anuais) do «Boletim Oficial» de Macau (N.os avulsos ao preço de capa)

Jogo Ilícito e Usura nos Casinos $ 3,00

Legislação Autárquica ..... $ 30,00

Legislação de Macau — Leis, Decretos-Leis e Portarias:
Leis (1978) ..... esgotado
Leis (1979) ..... $ 15,00
Leis (1980) ..... $ 20,00
Leis (1981) ..... $ 20,00
Decretos-Leis (1978) ..... esgotado
Decretos-Leis (1979) ..... $ 30,00
Decretos-Leis (1980) ..... $ 20,00
Decretos-Leis (1981) ..... $ 30,00
Portarias (1978) ..... esgotado
Portarias (1979) ..... $ 15,00
Portarias (1980) ..... $ 25,00
Portarias (1981) ..... $ 20,00

(Em volume único)
1982 ..... esgotado
1983 ..... esgotado
1984 ..... esgotado

1985 (3 volumes)
I volume (Leis) ..... $ 25,00
II volume (Decretos-Leis) ..... $ 120,00
III volume (Portarias) ..... $ 75,00

1986
(Em volume único, encadernado) ..... $ 180,00

1986 (3 volumes)
I volume (Leis) ..... $ 30,00
II volume (Decretos-Leis) ..... $ 90,00
III volume (Portarias) ..... $ 30,00

(Em volume único)
1987 ..... esgotado

1988 (3 volumes)
I volume (Leis) ..... $ 100,00
II volume (Decretos-Leis) ..... $ 70,00
III volume (Portarias) ..... $ 60,00

Legislação do Trabalho (edição bilíngue) ..... $ 25,00

Lei da Nacionalidade (edição bilíngue) ..... $ 15,00

Lei de Terras ..... esgotado

Lei de Terras (em chinês) ..... $ 5,00

Licença para estabelecimento de garagem ..... $ 2,00

Método de Português para uso das Escolas Chinesas, por Monsenhor António André Ngan:
1.º volume (16.º edição) ..... $ 5,00
2.º volume (8.º edição) ..... $ 5,00
3.º volume (6.º edição) ..... $ 5,00
4.º volume (5.º edição) ..... $ 15,00
5.º volume (4.º edição) ..... $ 15,00
6.º volume (2.º edição) ..... $ 15,00

Nomenclatura Gramatical Portuguesa ..... $ 2,00

Pensões de Aposentação e de Sobrevivência (em chinês) .... $ 1,00

Plano Oficial de Contabilidade (bilíngue) ..... $ 30,00

Regime Penal das Sociedades Secretas ..... $ 3,00

Regimento da Assembleia Legislativa (alteração) ..... $ 3,00

Regimento da Assembleia Legislativa (em chinês) ..... $ 4,00

Regimento do Conselho Consultivo ..... $ 2,00

Regulamento dos Bairros Sociais $ 2,00

Regulamento de Disciplina Militar ..... $ 3,00

Regulamento do Ensino Infantil ... $ 3,00

Regulamento da Escola de Pilotagem de Macau ..... $ 2,00

Regulamento Geral de Administração de Edifícios Promovidos em Regime de Contratos de Desenvolvimento para Habitação (edição bilíngue) ..... $ 5,00

Regulamento Internacional para Evitar Abalroamento no Mar (1972) ..... $ 5,00

Regulamento da Secção de Apoio às Forças de Segurança de Macau, das Oficinas Navais ... $ 2,00

Regulamento dos Serviços do Arquivo Provincial do Registo Criminal e Policial de Macau .. $ 2,00

Relações Laborais — Regime Jurídico (bilíngue) ..... $ 10,00

Imprensa Oficial de Macau
澳 門 政 府 印 刷 署

PREÇO DESTE SUPLEMENTO $ 348,80
本張價銀三百四十八元八毫正