

**Despacho n.º 70/GM/93**

No uso da faculdade conferida pela alínea *b*) do n.º 1 do artigo 16.º do Estatuto Orgânico de Macau, e nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 85/84/M, de 11 de Agosto, delego no director da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, tenente-coronel engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o território de Macau e a Companhia de Electricidade de Macau, S.A.R.L., para a prestação de serviços de revisão e actualização da legislação sobre instalações eléctricas em vigor no território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 9 de Agosto de 1993.  
— O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

**Despacho n.º 71/GM/93**

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 620 m<sup>2</sup>, sito no gaveto formado pelas Avenidas de Sidónio Pais e do Coronel Mesquita, em Macau, adjudicado em hasta pública, realizada em 18 de Maio de 1993, à Empresa de Fomento Imobiliário Keng Fok, Limitada, destinado à construção de um edifício para habitação, comércio e estacionamento (Processo n.º 816 1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 20/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Através de hasta pública realizada em 18 de Maio de 1993, e por meu despacho de 25 de Maio de 1993, foi adjudicado definitivamente à empresa de Fomento Imobiliário Keng Fok, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 133-A, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel, sob o n.º 5 706 a fls. 160 do livro C-14.º, o terreno com a área de 1 620 m<sup>2</sup>, sito no gaveto formado pelas Avenidas de Sidónio Pais e do Coronel Mesquita.

2. O referido terreno acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 3 004, a fls. 89 v. do livro B-15 e inscrito a favor do Território sob o n.º 113 169 a fls. 8 do livro G-127 e encontra-se assinalado na planta n.º 625/89, emitida em 1 de Abril de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

3. De acordo com o programa de concurso para arrematação em hasta pública, o terreno em apreço, objecto de concessão por arrendamento, destina-se à construção de um edifício com finalidade comercial, habitacional e de estacionamento, cujo projecto deve obedecer às condicionantes urbanísticas enunciadas no referido programa, devendo ainda a adjudicatária suportar os encargos decorrentes do realojamento dos inquilinos do imóvel que se encontra edificado no local, designado por «Edifício Flora».

4. Nestas circunstâncias, foi elaborada a minuta do contrato cujas condições foram aceites pela adjudicatária, conforme se alcança da declaração datada de 1 de Julho de 1993.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável, em sessão de 15 de Julho de 1993.

6. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas à adjudicatária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 5 de Agosto de 1993, assinada pelo seu representante legal, Fong Chi Keong, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela informação por escrito, expedida pela competente Conservatória em 10 de Maio de 1993, e que foi exibida no Primeiro Cartório Notarial de Macau, em 5 de Agosto de 1993.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea *c*), e 49.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorizo o contrato de concessão identificado em epígrafe, de acordo com as condições seguintes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 3 004 a fls. 89 v. do livro B-15 e inscrito a favor do território de Macau sob o n.º 113 169 a fls. 8 do livro G-127, sito no gaveto das Avenidas de Sidónio Pais e do Coronel Mesquita, com a área de 1 620 (mil seiscentos e vinte) metros quadrados e com o valor de \$ 347 100 000,00 (trezentos e quarenta e sete milhões e cem mil) patacas, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 625/89, emitida em 1 de Abril de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2 049.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

O terreno é aproveitado com a construção de um edifício destinado às finalidades comercial, habitacional e de estacionamento de acordo com o projecto que vier a ser aprovado e que deve obedecer às condicionantes urbanísticas definidas na planta de alinhamento oficial n.º 104/89/A, de 21 de Abril de 1993.

*Cláusula quarta — Renda*

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 24 300,00 (vinte e quatro mil e trezentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar, de acordo com as finalidades definidas, os seguintes valores por metro quadrado de área bruta de construção:

i) \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;

ii) \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento;

iii) \$ 10,00 (dez patacas) por metro quadrado de área bruta de construção para comércio.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

#### *Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, 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) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

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

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

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os Serviços competentes observam um prazo de 90 (noventa) dias.

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

#### *Cláusula sexta — Encargos especiais*

Constitui encargo adicional a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante o realojamento dos inquilinos do prédio n.º 71, da Avenida de Sidónio Pais, designado por «Edifício

Flora», e respectivos agregados familiares, através do pagamento de uma indemnização no valor de \$ 875 000,00 (oitocentas e setenta e cinco mil) patacas, por cada uma das 26 fracções ocupadas, num total de \$ 22 750 000,00 (vinte e dois milhões, setecentas e cinquenta mil) patacas, a efectuar nos prazos e nas condições seguintes:

a) Até 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente concessão, pagamento pelo segundo outorgante de metade do valor da indemnização;

b) Até 3 (três) meses após o pagamento referido no ponto anterior, entrega das moradias ao segundo outorgante;

c) Na data da entrega das moradias, pagamento pelo segundo outorgante da segunda metade do valor da indemnização.

#### *Cláusula sétima — Materiais sobranes do terreno*

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

— A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

#### *Cláusula oitava — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 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 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 347 100 000,00 (trezentos e quarenta e sete milhões e cem mil) patacas.

2. Do montante referido no ponto anterior, encontra-se já liquidado o valor de \$ 34 710 000,00 (trinta e quatro milhões setecentas e dez mil) patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 312 390 000,00 (trezentos e doze milhões, trezentas e noventa mil) patacas, é pago da seguinte forma:

a) \$ 138 840 000,00 (cento e trinta e oito milhões, oitocentas e quarenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no valor de \$ 173 550 000,00 (cento e setenta e três milhões, quinhentas e cinquenta mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 61 945 896,00 (sessenta e um milhões, novecentas e quarenta e cinco mil, oitocentas e noventa e seis) 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 — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 24 300,00 (vinte e quatro 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 deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

*Cláusula décima primeira — Transmissão*

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita 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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

*Cláusula décima segunda — Fiscalização*

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo

e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que af se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

*Cláusula décima terceira — Caducidade*

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

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

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias nele introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

*Cláusula décima quarta — Rescisão*

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão com violação do disposto na cláusula décima primeira;

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

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

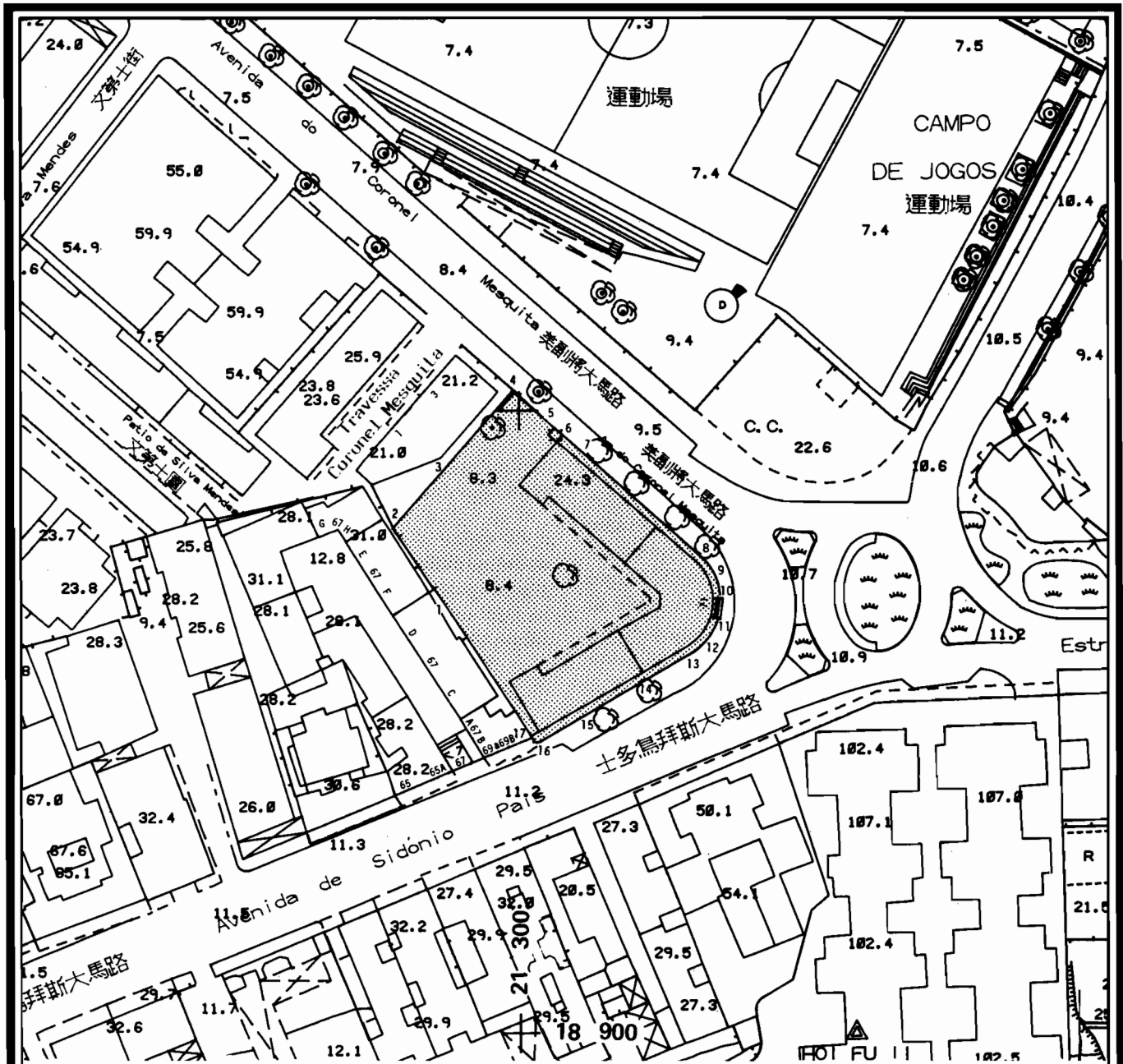
*Cláusula décima quinta — Foro competente*

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

*Cláusula décima sexta — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 11 de Agosto de 1993. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.



	M (m)	P (m)
1	21 287,6	18 969,9
2	21 274,6	18 981,2
3	21 287,8	18 990,4
4	21 299,1	19 003,2
5	21 304,0	18 998,9
6	21 305,9	18 997,2
7	21 310,8	18 992,9
8	21 329,7	18 976,2
9	21 331,8	18 973,3
10	21 332,5	18 970,4
11	21 332,2	18 966,7
12	21 330,9	18 964,0
13	21 328,4	18 961,4
14	21 320,2	18 956,6
15	21 309,5	18 950,4
16	21 302,1	18 947,4
17	21 302,0	18 947,5

AVENIDA SIDÓNIO PAIS, Nº71 e  
 AVENIDA DO CORONEL MESQUITA S/N



ÁREA = 1 620 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

- NE - Avenida Coronel Mesquita;
- SE - Avenida Sidónio Pais;
- SM - Prédio nºs65,65A,67,69,69A e 69B da Avenida Sidónio Pais (Nº5415,B-22);
- NW - Iardoz do prédio nºs1 e 3 da Travessa do Coronel Mesquita (Nº20145,B-43).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO  
 Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)