

- ii)
- 2.
- 3.

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 prestará uma caução no valor de \$ 9 510,00 (nove mil, quinhentas e dez) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

- 2.

Artigo segundo

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

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

Despacho n.º 73/GM/93

Respeitante ao pedido feito pela «Empresa de Fomento Predial Lei Va, Limitada» de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 4 442,75, (quatro mil quatrocentos e quarenta e dois, vírgula setenta e cinco) metros quadrados, rectificadora por nova medição para 4 276 (quatro mil duzentos e setenta e seis) metros quadrados, sito em Maçau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 44, da Estrada da Areia Preta, em virtude da alteração de finalidade e modificação do seu aproveitamento. Concessão de uma parcela com 8 (oito) metros quadrados e reversão ao Território de uma parcela com 716 (setecentos e dezasseis) metros quadrados, por força dos novos alinhamentos (Processo n.º 1 170.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 48/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade denominada «Empresa de Fomento Predial Lei Va, 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 2 183 a fls. 123 v. do livro C-6.º, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, incluindo a propriedade de construção, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 14 447 a fls. 12 v. do livro B-39. O prédio está inscrito a seu favor sob o n.º 27 964 a fls. 42 v. do livro F-38.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, habitação e estacionamento, após demolição do edifício existente, a referida Sociedade apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, desde que acordadas com o Território as condições de reaproveitamento do terreno.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 23 de Outubro de 1991, dirigido ao Governador, a titular solicitou autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, nos termos do n.º 3 do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Tendo em consideração o parecer que recaiu sobre o referido projecto, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu à análise do pedido, tendo detectado que existia uma divergência entre a área da implantação do edifício e a área assinalada na planta da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), divergência esta que determinou a suspensão do processo, dado haver necessidade de revisão do projecto de arquitectura.

5. Apresentado o projecto alterado, que foi considerado passível de aprovação, o Departamento de Solos retomou o processo de revisão de concessão, tendo elaborado a respectiva minuta de contrato que foi aceite pela concessionária mediante declaração datada de 24 de Maio de 1993.

6. O terreno em apreço, com a área registada de 4 442,75 metros quadrados, rectificadora por nova medição para 4 276 metros quadrados, encontra-se assinalado com a letra «A» na planta referenciada por processo n.º 2 254/89, emitida em 14 de Julho de 1992, pela DSCC, com a área de 3 560 (três mil quinhentos e sessenta) metros quadrados, em virtude de reverter a favor do Território, devido aos novos alinhamentos definidos para o local, a parcela de terreno com a área de 716 (setecentos e dezasseis) metros quadrados, assinalada com a letra «B».

Também devido aos novos alinhamentos, é concedida à requerente, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, uma parcela de terreno, assinalada com a letra «C» na referida planta, com 8 (oito) metros quadrados, que se destina a ser anexada e aproveitada conjuntamente com a parcela «A».

7. O processo seguiu a sua tramitação legal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Julho de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 5 de Agosto de 1993, assinada pelos seus representantes legais, Fong Chi Keong e Tam Va Kim, com poderes para o acto, qualidade e poderes verificados pela informação por escrito, expedida pela competente Conservatória em 3 de Junho 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 as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, 56.º, n.º 1, alínea d), e 3, 107.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área registral de 4 442,75 (quatro mil quatrocentos e quarenta e dois vírgula setenta e cinco) metros quadrados, rectificada, por nova medição, para 4 276 (quatro mil duzentos e setenta e seis) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 44, da Estrada da Areia Preta, assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 2 254/89, emitida em 14 de Julho de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 14 447 a fls. 12 v. do livro B-39 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 27 964 a fls. 42 v. do livro F-38;

b) A reversão ao Território, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 716 (setecentos e dezasseis) metros quadrados, assinalada pela letra «B» na planta mencionada na alínea anterior, a desanexar do terreno descrito na CRPM sob o n.º 14 447 a fls. 12 v. do livro B-39, que se destina a passeio público;

c) A concessão, por arrendamento, a favor do segundo outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 8 (oito) metros quadrados, assinalada pela letra «C» na mencionada planta, não descrita na CRPM e contígua à parcela «A» supra-referida, à qual se atribui o valor de \$ 79 810,00 (setenta e nove mil, oitocentas e dez) patacas.

2. As parcelas do terreno, assinaladas pelas letras «A» e «C» na planta n.º 2 254/89, emitida em 14 de Julho de 1992, pela DSCC, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, após a demolição do edifício existente, no regime de arrendamento, passando a constituir um único lote de terreno com a área de 3 568 (três mil quinhentos e sessenta e oito) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, contados a partir de 1 de Janeiro de 1951, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por uma cave, um «podium» comum com 4 (quatro) pisos, sobre o qual se edificarão três torres com 21 (vinte e um) pisos cada, compreendendo ao todo 26 (vinte e seis) pisos.

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

Comércio: parte do r/c e parte do 1.º andar, com a área de 5 867 m²;

Habitação: do 4.º ao 24.º andares, nas três torres, com a área de 39 859 m²;

Estacionamento: cave, parte do r/c, e parte do 1.º andar e do 2.º ao 3.º andares, com a área de 8 703 m².

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 \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 28 544,00 (vinte e oito mil, quinhentas e quarenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 229 450,00 (duzentas e vinte nove mil, quatrocentas e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

5 867 m² x \$ 6,00/m² \$ 35 202,00

ii) Área bruta para habitação:

38 859 m² x \$ 4,00/m² \$ 159 436,00

iii) Área bruta para estacionamento:

8 703 m² x \$ 4,00/m² \$ 34 812,00

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 utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados 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 data 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 do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e 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, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após a 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.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que pode ir até \$ 2 500,00 (duas mil e quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa que pode 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 que estejam 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 35 595 061,00 (trinta e cinco milhões, quinhentas e noventa e cinco mil e sessenta e uma) patacas da seguinte forma:

a) \$ 18 000 000,00 (dezoito milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 17 595 061,00 (dezasete milhões, quinhentas e noventa e cinco mil e sessenta e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 6 280 276,00 (seis milhões, duzentas e oitenta mil, duzentas e setenta 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 oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualiza a caução para o valor de \$ 28 544,00 (vinte e oito mil, quinhentas e quarenta e quatro) patacas, por meio de depósito ou 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 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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

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

Cláusula décima — 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 caduca nos seguintes casos:

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

b) Alteração, não consentida, na 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 aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima segunda — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar 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.

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

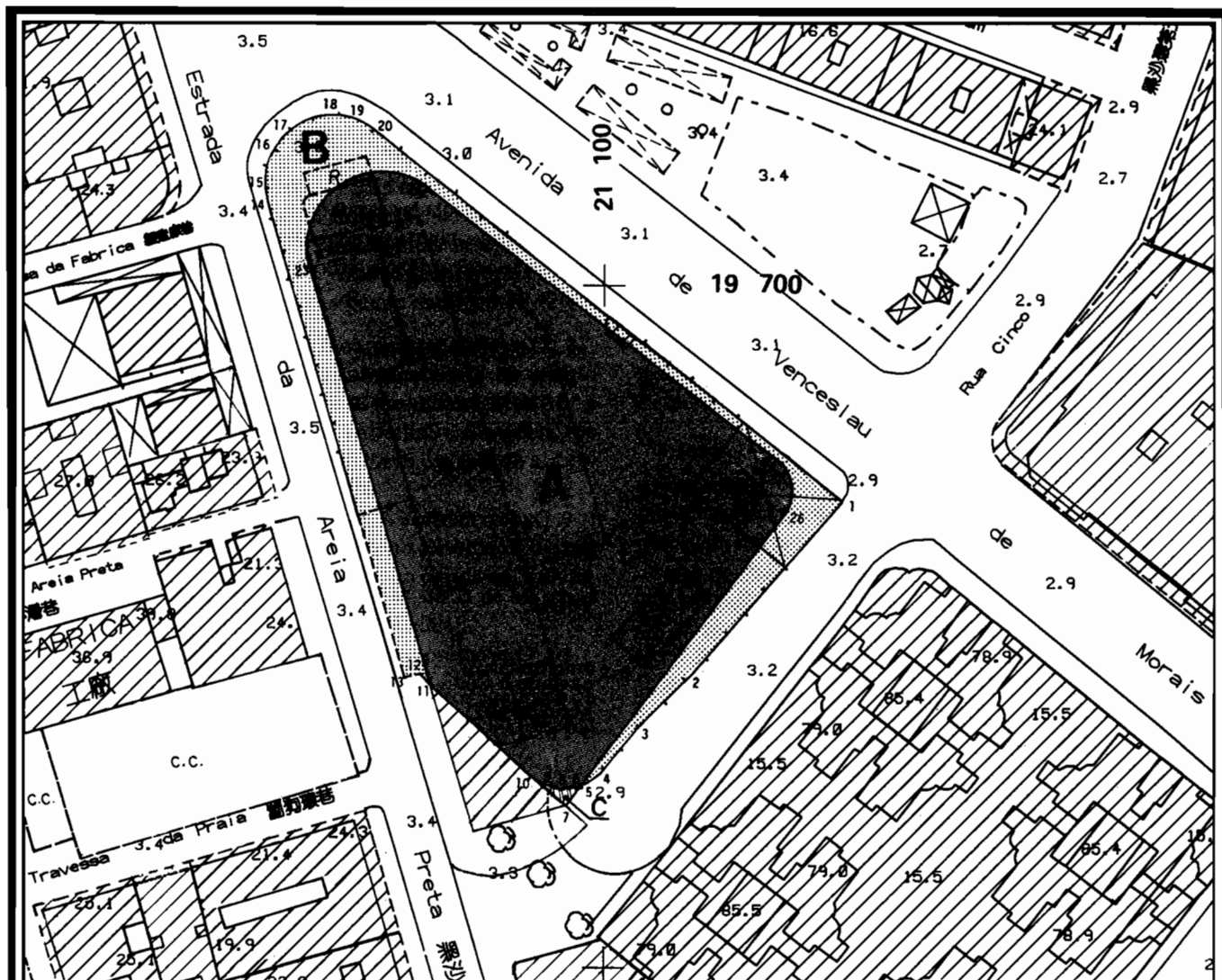
Cláusula décima terceira — Foro competente

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

Cláusula décima quarta — 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*.




ESTRADA DA AREIA PRETA, Nº44

	M(m)	P(m)
1	21 135,0	19 668,5
2	21 113,1	19 643,4
3	21 105,1	19 635,4
4	21 099,4	19 628,5
5	21 096,9	19 627,0
6	21 096,6	19 626,9
7	21 094,2	19 623,9
8	21 093,4	19 626,4
9	21 090,9	19 627,2
10	21 088,6	19 629,0
11	21 074,2	19 641,9
12	21 072,5	19 643,5
13	21 070,5	19 642,8
14	21 050,3	19 713,0
15	21 050,0	19 715,7
16	21 050,9	19 719,7
17	21 051,3	19 722,4
18	21 060,9	19 725,0
19	21 063,9	19 724,2
20	21 066,4	19 722,6
21	21 073,8	19 714,5
C1	21 067,1	19 705,8
23	21 056,5	19 702,7
24	21 125,3	19 674,8
C11	21 121,6	19 670,0
26	21 126,4	19 666,4

 Área "A" = 3 560 m²

 Área "B" = 716 m²

 Área "C" = 8 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte da desc. (Nº14447,B-39)
S - Parcela C;
SW - Terreno do Território;
Nos restantes pontos cardeais - Parcela B.
 - Parcela B
Parte da desc. (Nº14447,B-39) a integrar no domínio público (Estrada da Areia Preta e Avenida Venceslau de Moraes).
NE - Avenida Venceslau de Moraes;
SE - Parcela A e Rua Cinco do Bairro da Areia Preta e terreno do Território;
SW - Parcela A e Estrada da Areia Preta;
NW - Parcela A e cruzamento da Estrada da Areia Preta com a Avenida Venceslau de Moraes.
 - Parcela C
Terreno do Território.
N - Parcela A;
SE - Rua Cinco do Bairro da Areia Preta;
SW - Terreno do Território.
- OBS: - As parcelas A + B correspondem à totalidade do terreno da desc. (Nº14447,B-39).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)