

IBM World Trade Corporation para fornecimento de equipamento informático.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 7 de Dezembro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 169/SATOP/93

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 324 m², situado na Estrada de Lou Lim Ieok, na ilha da Taipa, junto ao Jardim de Lisboa, adjudicado em hasta pública realizada em 25 de Maio de 1993, à Companhia de Desenvolvimento Predial Aozhu, Limitada, substituída pela Companhia de Investimento Predial Setefonte, Limitada, destinado à construção de moradias unifamiliares (Processo n.º 6 249.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 33/93, da Comissão de Terras).

1. Através de hasta pública realizada em 23 de Maio de 1993, e por despacho de S. Ex.ª o Governador, de 1 de Junho de 1993, foi adjudicado definitivamente à Companhia de Desenvolvimento Predial Aozhu, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Amizade, edifício San On Garden, bloco III, 13.º andar, «Q», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau, sob o n.º 6 670 a fls. 50 v. do livro C-17.º, o terreno com a área de 7 324 m², situado na Estrada de Lou Lim Yeok, junto ao Jardim de Lisboa, na ilha da Taipa.

2. O referido terreno encontra-se assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 3 810/92, emitida em 19 de Março de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), sendo a parcela «A» a desanexar da descrição n.º 20 672, do livro B-45, e a parcela «B» omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM).

3. Todavia, por requerimento datado de 16 de Junho de 1993, a Sociedade, representada pelo seu sócio maioritário e gerente-geral, Kwai Kui Man, casado com Yam Hung Fu no regime de separação de bens, natural da China, de nacionalidade chinesa, residente em Hong Kong, flat A, 17/F, Max Share Centre, 367-378, King's Road, North Point, solicitou a sua substituição no processo, por uma sociedade a constituir que se denominaria «Companhia de Investimento Predial Setefonte, Limitada».

4. O pedido foi submetido à minha consideração sobre a qual exarei despacho no sentido da adjudicatária constituir a sociedade no prazo de 30 dias, após o que o mesmo poderia vir a ser considerado.

5. Em 19 de Junho de 1993 foi, então, apresentada cópia autenticada da escritura de constituição da sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Companhia de Investimento Predial Setefonte, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Amizade, sem número, edifício San On Garden, bloco III, 13.º andar, «Q», lavrada no Cartório da Notária

Privada, dr.ª Elisa Costa, a fls. 100 e seguintes do livro 2-A, tendo sido já esta sociedade que deu o acordo de princípio às condições da minuta de contrato elaborada pela DSSOPT.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Setembro de 1993, emitiu parecer favorável.

7. 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 Companhia de Investimento Predial Setefonte, Limitada, e por esta expressamente aceites mediante declaração assinada por Kwai Kui Man, atrás identificado, e Pablo José Otegui Paullier, solteiro, maior, natural do Uruguai, de nacionalidade uruguaia, residente em Macau, na Estrada de Cacilhas, n.º 91, edifício Hoi Fu Garden, 29.º andar, «F», ambos na qualidade de gerentes-gerais, respectivamente do grupo A e do grupo B, e em representação da referida sociedade, qualidade e poderes para o presente acto que foram verificados pela Notária Privada, dr.ª Elisa Costa, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, autorizo a concessão identificada em epígrafe, de acordo com as cláusulas do contrato que se segue, em que o território de Macau é o primeiro outorgante e a Companhia de Investimento Predial Setefonte, Limitada, o segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno sito na Estrada de Lou Lim Ieok, junto ao Jardim de Lisboa, na ilha da Taipa, com a área de 7 324 (sete mil, trezentos e vinte e quatro) metros quadrados e com o valor de \$ 101 000 000,00 (cento e um milhões) de patacas, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «B» na planta anexa, com o n.º 3 810/92, emitida em 19 de Março de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. A parcela «A», a desanexar do terreno descrito na CRPM sob o n.º 20 672 a fls. 93 v. do livro B-45, destina-se a ser anexada à parcela «B», omissa naquela Conservatória, passando ambas a constituir um único lote de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) 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 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno é aproveitado com a construção de moradias unifamiliares, subdividindo-se no máximo em 8 (oito) lotes, 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 92A246, de 7 de Janeiro 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 \$ 109 860,00 (cento e nove mil, oitocentas e sessenta) 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.

2. As rendas serão 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 em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

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, a segunda 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 da obra.

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

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

projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda 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 da 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 especial a suportar exclusivamente pela segunda outorgante o tratamento paisagístico da parcela de terreno assinalada pela letra «C» na planta n.º 3 810/92, emitida em 19 de Março de 1993, pela DSCC, e, ainda, o tratamento paisagístico de toda a concessão, após aproveitamento, de forma a haver uma completa integração das construções no terreno.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 quarta 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

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

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, a segunda 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. A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 101 000 000,00 (cento e um milhões) de patacas.

2. Do montante referido no ponto anterior, encontra-se já liquidado o valor de \$ 10 100 000,00 (dez milhões e cem mil) patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 90 900 000,00 (noventa milhões e novecentas mil) patacas, é pago da seguinte forma:

a) \$ 40 400 000,00 (quarenta milhões e quatrocentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no valor de \$ 50 500 000,00 (cinquenta milhões e quinhentas mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 18 025 167,00 (dezoito milhões, vinte e cinco mil, cento e sessenta e sete) 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, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 109 860,00 (cento e nove mil, oitocentas e sessenta) 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 fica sujeita à revisão das condições do presente contrato.

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

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços de Administração, que aí se deslocam no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula décima terceira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

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

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

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

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

Cláusula décima quarta — Rescisão

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

a) Falta do pagamento pontual da renda;

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

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

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

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

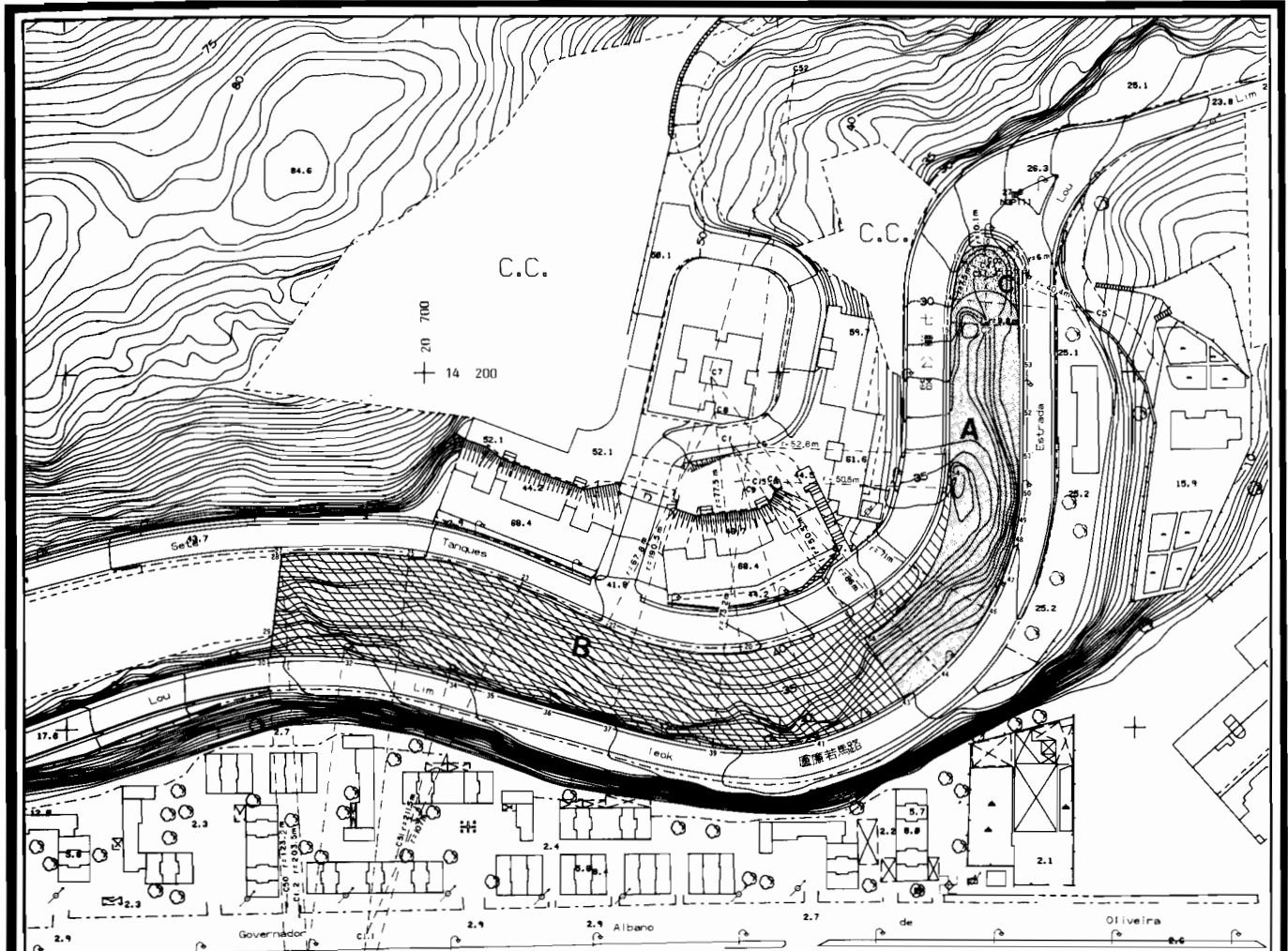
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 9 de Dezembro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



	M (m)	P (m)			
1	20 848,5	14 214,0	C52	20 805,5	14 284,4
C2	20 858,3	14 213,3	39	20 781,4	14 095,4
3	20 858,7	14 223,0	C9	20 790,6	14 168,0
4	20 868,0	14 213,3	41	20 811,4	14 097,9
5	20 868,0	14 225,1	C1	20 786,9	14 180,4
6	20 868,0	14 228,3	43	20 834,8	14 108,8
C02	20 862,0	14 228,2	44	20 844,6	14 116,5
8	20 867,1	14 231,4	C15	20 797,1	14 169,2
C3	20 858,6	14 226,0	46	20 858,3	14 133,3
10	20 858,2	14 236,0	47	20 862,0	14 141,5
C4	20 858,5	14 228,5	48	20 864,9	14 150,2
12	20 851,5	14 231,2	49	20 867,0	14 158,8
C5	20 889,2	14 216,7	50	20 868,1	14 167,8
14	20 849,0	14 220,6	51	20 868,4	14 176,6
15	20 848,4	14 312,6	52	20 868,3	14 188,2
16	20 848,7	14 176,9	53	20 868,0	14 201,6
C6	20 795,9	14 178,9	54	20 848,3	14 166,9
18	20 827,1	14 136,3	CA	20 797,9	14 168,9
C7	20 781,4	14 198,8	56	20 823,7	14 125,4
20	20 789,4	14 121,8			
C8	20 782,4	14 189,2			
22	20 751,7	14 128,8			
23	20 727,5	14 139,7			
C1,1	20 683,4	14 042,2			
25	20 695,8	14 148,5			
C1,2	20 672,3	13 946,3			
27	20 659,7	14 149,5			
28	20 659,6	14 148,6			
29	20 656,8	14 126,2			
30	20 656,3	14 121,4			
C50	20 662,8	13 998,4			
32	20 677,3	14 120,8			
C51	20 652,5	13 910,8			
34	20 707,4	14 115,0			
35	20 719,2	14 111,5			
36	20 735,8	14 106,8			
37	20 752,5	14 101,4			

Estrada de Lou Lim Ieok - Taipa
(junto do Jardim de Lisboa)

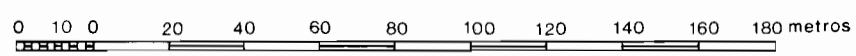
- Área "A" = 2 224 m²
- Área "B" = 5 100 m²
- Área "C" = 236 m²

- As parcelas A e C são parte do terreno da descrição (nº20672,B-45) e a parcela B é terreno omissa na C.R.P..
- A parcela C destina-se a tratamento paisagístico pelo concessionário.
- CONFRONTAÇÕES DO LOTE A CONCESSIONÁRIO(A+B)
- N - Estrada de Sete Tanques;
- S/t - Estrada de Lou Lim Ieok;
- W - terreno descrito sob o (nº21497,B-50) e faixa de terreno omissa na C.R.P..

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



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