

Despacho n.º 41/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 9/86, de 2 de Janeiro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito pela Companhia de Navegação da China Yeut Tung, de concessão de um terreno, para terminal marítimo, entre a ponte da capitania e a ponte n.º 3 (proc. n.º 142/85).

Assim, atendendo a que:

1. Por requerimento de 18 de Março de 1985, a «Companhia de Navegação da China Yeut Tung», estando autorizada a utilizar, a título provisório, a Ponte-Cais n.º 3 (enquanto decorriam as obras da Ponte-Cais n.º 14, de que é concessionária), solicitou a concessão da zona anexa, a sul, da Ponte-Cais n.º 3, a fim de instalar um terminal marítimo para o serviço de carreiras de transporte de veículos automóveis, entre Macau e a Ilha da Lapa e carreiras de excursões turísticas entre Macau e as zonas circundantes;

2. Instruído o respectivo processo pelos SPECE e ouvidos os Serviços competentes (DSOPT, Instituto Cultural, Forças de Segurança e os Serviços de Marinha), foi, pelos SPECE, proposto o indeferimento do pedido, atendendo, nomeadamente, aos pareceres desfavoráveis das Forças de Segurança e da Direcção de Transportes da DSOPT, por não ser aconselhável a proliferação de terminais de transportes, quer em termos operacionais, quer do ponto de vista de política de transportes;

Indefiro aquele pedido.

Residência do Governo, em Macau, aos 19 de Fevereiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

Despacho n.º 42/86

Tornando-se necessário proceder à nomeação da Junta de Recrutamento Territorial destinada à inspecção dos candidatos à prestação do 2.º Turno/SST/1986, nos termos dos artigos 7.º e 8.º das Normas Reguladoras da Prestação do Serviço de Segurança Territorial, aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 34/85/M, de 20 de Abril, o Encarregado do Governo de Macau manda que a Junta tenha a seguinte constituição, funcionando no Centro de Instrução Conjunto (Coloane) nos dias e horários que se indicam:

De 7 a 12 de Abril de 1986:

Das 9,00 às 13,00 horas e das 15,00 às 17,00 horas:

PRESIDENTE: Major de infantaria, Manuel António Meireles de Carvalho.

VOGAIS: Dr. Mário César Caraciolo Carvalho Fernandes Leão;

Dr. António Maria Azedo Vital.

SECRETÁRIO: Chefe, António dos Anjos Fernandes.

Residência do Governo, em Macau, aos 21 de Fevereiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

Despacho n.º 51/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 28/86, de 23 de Janeiro, da Comissão de Terras, respeitante à concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, de um bloco de aterro constituído por uma área alagada a resgatar ao mar, com cerca de 219 000m², situado na Zona do Plano de Intervenção Urbanística da Areia Preta, destinada à construção de edifícios para indústria, comércio e habitação, (Proc. n.º 4/86).

Atendendo a que:

1. Na sequência de um requerimento, datado de 24 de Novembro de 1984, subscrito por Ma Man Kei, foi iniciado um processo negocial, conduzido pelos SPECE, relativo à concessão referida em epígrafe.

2. A análise dos acertos finais a que se chegou foi feita na informação n.º 610/85, de 17 de Dezembro, dos SPECE. A evolução das negociações está documentada em anexos a essa informação, uma e outros constantes do processo e que se dão por reproduzidos.

3. Da evolução negocial e do acerto final a que se chegou, destaca-se como aspectos revelantes:

3.1. O processo negocial, que havia sido iniciado por Ma Man Kei, sofreu uma alteração no sentido de a concessão vir a ser deferida a uma sociedade a constituir, com a denominação de «Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada». Esta foi já constituída por escritura notarial de 28 de Novembro de 1985, com publicação no *Boletim Oficial* n.º 50, de 14 de Dezembro de 1985, dela sendo gerentes Ma Man Kei, Alexander Ma Iao Lai e Ming Xiao Guang, precisamente as pessoas que subscreveram o requerimento formal de concessão, datado de 28 de Novembro de 1985.

3.2 A área da concessão objecto deste parecer é de cerca de 219 000,00m², conforme levantamento efectuado pelo SCC e constante da planta DTC/01/404/85-E, anexa. A área final será definida pelo recurso a meios cartográficos rigorosos, após completado o aterro.

3.3 A finalidade múltipla da concessão requerida compreende:

- Habitação comum;
- Habitação económica, em regime de contratos de desenvolvimento;
- Indústria;
- Comércio;

tudo complementado por equipamentos colectivos.

De realçar que, como se estipula no n.º 5 da cláusula 4.ª da minuta de contrato adiante referida, as áreas do terreno especialmente destinadas à construção de habitação económica, em regime de contrato de desenvolvimento, serão objecto de contratos a celebrar oportunamente, nos termos da legislação respectiva.

3.4 Em função das regras urbanísticas definidas para a zona em causa e dos propósitos de aproveitamento pelos requerentes, foi possível chegar-se a acordo relativamente às áreas brutas de construção, dentro das finalidades acima referidas.

3.5 Por outro lado, estabeleceu-se o faseamento do aproveitamento do terreno. Esse aproveitamento está graficamente ilustrado na planta DTC/01/404/85-F (anexa), na qual também

se definem as áreas a reverter para o Território. A implementação do aproveitamento obedecerá a um instrumento regulamentar específico.

3.6 O valor dos investimentos a efectuar está discriminado em quadros na referida informação n.º 610/85, dos SPECE, atingindo o global de \$1 317 151 838,00.

3.7 O prémio a pagar pela concessão foi aceite pela requerente com a assinatura, em 2 de Janeiro de 1986, de um termo de compromisso, subscrito por Ma Man Kei e Alexander Ma Iao Lai e, bem assim, pelo Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI. Por esse termo foram acordados os termos e condições reguladoras da concessão, constante da minuta de contrato ao mesmo anexa.

3.8 Por esse mesmo termo de compromisso, os requerentes comprometeram-se a elaborar o programa de execução de trabalhos, detalhado, que estabelecerá o prazo global definido na cláusula 6.ª da minuta de contrato e os prazos parciais a estabelecer nesse mesmo programa, incluindo a calendarização dos prazos de entrega das áreas do terreno a reverterem para o Território.

4. Na referida informação n.º 610/85, dos SPECE, o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI, no seguimento de proposta no mesmo sentido do director daqueles Serviços, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

Considerando ainda:

5. O manifesto interesse para o desenvolvimento do Território do empreendimento em apreço.

6. Que esse mesmo interesse justifica que o terreno a conceder exceda os limites das áreas concedíveis, por arrendamento, definidos no artigo 34.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

7. As informações e os pareceres dos Serviços competentes;

Nestes termos, autorizo, ao abrigo do disposto nos artigos 30.º, alínea b), 37.º, 49.º e ss. 56.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o pedido acima formulado, devendo, em consequência, a respectiva escritura pública ser outorgada entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, como segundo outorgante, de acordo com as condições seguintes, depois de publicado no *Boletim Oficial* o diploma legal de desafectação do domínio público marítimo do bloco de aterro, objecto da presente concessão.

Cláusula primeira — Definições

As abreviaturas, palavras e expressões que a seguir se enumeram terão, neste contrato, o significado que à frente de cada uma delas se indica, a não ser que outro resulte do contexto:

a) Primeiro outorgante: significa a Administração do território de Macau, como entidade concedente da área de terreno que é objecto deste contrato;

b) Segundo outorgante: significa a «Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, (em chinês, Sam Kin Wa Kin Chok Chi In Iao Han Kong Si), com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 91, rés-do-chão;

c) Território: significa o território de Macau, pessoa colectiva de direito público ou o subtracção territorial da mesma;

d) Concessionária: tem o mesmo significado do segundo outorgante;

e) Partes: significa os outorgantes deste contrato (primeiro e segundo);

f) Contrato: significa o presente acordo de concessão por arrendamento do terreno e seus anexos e ainda os adicionais e adendas ao mesmo, que venham a ser celebrados pelas partes;

g) PIUAP: significa o Plano de Intervenção Urbanística da Areia Preta;

h) Bloco de aterro: significa área alagada, a resgatar ao mar através do desenvolvimento do aterro a executar pela concessionária em duas fases, as quais corresponderão à 1.ª fase do aterro programado no PIUAP;

Nesta área estão incluídas diminutas parcelas de terreno vago, não descritas, conforme assinalado na planta DTC/01/404/85-E;

i) Regulamento: significa «Regulamento Urbanístico da Área integrada no PIUAP e concedida à Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa que constitui um anexo do presente contrato e dele faz parte integrante;

j) Terreno: significa a área de terreno que é concedida pelo presente contrato e que corresponde à mesma área do bloco de aterro com cerca de 219 000,00m²;

l) Infra-Estruturas: conjunto de obras a executar no terreno, pela concessionária, depois de efectivado o aterro, constituídas por: arruamentos principais e secundários (incluindo os abrigos de passageiros nas paragens dos autocarros); a rede geral de esgotos; a rede geral de abastecimento e distribuição de águas; as redes gerais de distribuição de energia e de iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários; jardins e todas as zonas verdes previstas no PIUAP; outras obras previstas no PIUAP, devendo estas e todas as demais, anteriormente referidas, ser executadas em conformidade com os respectivos projectos;

m) Habitação CD: significa edifícios para a habitação construídos no âmbito dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação, ao abrigo de legislação específica em vigor no Território, nomeadamente, do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, do Decreto-Lei n.º 59/85/M, de 29 de Junho, Decreto-Lei n.º 104/85/M, de 30 de Novembro, e Portaria n.º 245/85/M, de 25 de Novembro, Decreto-Lei n.º 103/85/M, de 25 de Novembro, e Portaria n.º 254/85/M, de 30 de Novembro;

n) Habitação comum: significa edifícios para habitação construídos no regime geral do Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU).

Cláusula segunda — Objecto do contrato: Concessão por arrendamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um bloco de aterro constituído por uma área com cerca de 219 000,00 metros quadrados, também designado neste contrato por terreno, que se encontra assinalado na planta DTC/01/404/85-E, de 20 de Dezembro, que, como anexo, faz parte integrante do contrato.

2. A área referida no número anterior está sujeita a eventual rectificação através da sua medição por métodos cartográficos rigorosos.

3. O segundo outorgante obriga-se a executar o aterro, as infra-estruturas e o aproveitamento do terreno nos termos e condições estabelecidas nas cláusulas do contrato.

Cláusula terceira — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento do terreno é válido pelo prazo de 25 anos, contado a partir da data da outorga da escritura do presente contrato.

2. O prazo de arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O segundo outorgante obriga-se a executar, de acordo com o PIUAP, o regulamento e os respectivos projectos as seguintes obras:

- a) O aterro e respectiva muralha de protecção;
- b) As infra-estruturas do terreno, nomeadamente:
 - Redes de abastecimento de águas e esgotos;
 - Redes de energia e iluminação pública;
 - Rede viária;
 - Espaços verdes nas áreas assinaladas com a respectiva trama na planta DTC/01/404/85-F;

c) Os edifícios urbanos a construir nas áreas devidamente assinaladas na planta DTC/01/404/85-F.

2. Ressalvadas as áreas que, nos termos da cláusula 10.ª do contrato, reverterão para o primeiro outorgante, depois de dotadas das respectivas infra-estruturas, o segundo outorgante obriga-se a proceder ao aproveitamento do terreno com a construção de edifícios urbanos que, relativamente a cada uma das áreas devidamente assinaladas na planta DTC/01/404/85-F, deverão obedecer ao regulamento tendo em conta, nomeadamente, os seguintes requisitos:

Área «A»:

- a) Edifícios com o máximo de 9 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 17 568,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:
 - Indústria: 14 441,00m²
 - Comércio: 1 952,00m²
 - Estacionamento: 1 175,00m²

Área «B2»:

- a) Edifício com máximo de 9 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 60 750,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:
 - Indústria: 50 725,00m²
 - Comércio: 6 750,00m²
 - Estacionamento: 3 275,00m²

Área «C»:

- a) Edifícios com o máximo de 6 pisos + sobreloja;
- b) Área global máxima de construção: 76 508,00m² que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

1) Habitação CD e outras finalidades: cerca de 38 254,00m², distribuídos da seguinte forma:

- Habitação: 31 630,00m²
- Comércio: 2 860,00m²
- Equipamentos colectivos: 1 764,00m²
- Estacionamento: 2 000,00m²

2) Habitação comum e outras finalidades: cerca de 38 254,00m², distribuídos da seguinte forma:

- Habitação: 28 855,00m²
- Comércio: 2 860,00m²
- Equipamentos colectivos: 1 764,00m²
- Estacionamento: 4 775,00m²

Área «D2»:

- a) Edifícios com o máximo de 16 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 38 378,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Habitação comum: 28 217,00m²
- Comércio: 3 223,00m²
- Equipamentos colectivos: 2 088,00m²
- Estacionamento: 4 850,00m²

Área «D4»:

- a) Edifícios com o máximo de 16 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 38 378,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Habitação «CD»: 31 017,00m²
- Comércio: 3 223,00m²
- Equipamentos colectivos: 2 088,00m²
- Estacionamento: 2 050,00m²

Área «E»:

- a) Edifícios com o máximo de 9 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 30 755,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Indústria: 25 688,00m²
- Comércio: 3 417,00m²
- Estacionamento: 1 650,00m²

Área «F2»:

- a) Edifícios com o máximo de 9 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 32 785,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Indústria: 27 367,00m²
- Comércio: 3 643,00m²
- Estacionamento: 1 775,00m²

Área «G»:

- a) Edifícios com o máximo de 9 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 64 344,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Indústria: 53 720,00m²
- Comércio: 7 149,00m²
- Estacionamento: 3 475,00m²

Área «H2»:

- a) Edifícios com o máximo de 9 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 60 750,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Indústria: 50 725,00m²
- Comércio: 6 750,00m²
- Estacionamento: 3 275,00m²

Área «I»:

- a) Edifícios com o máximo de 16 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 155 808,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

1) Habitação CD e outras finalidades: cerca de 77 904,00m², distribuídos da seguinte forma:

- Habitação: 62 544,00m²
- Comércio: 6 480,00m²
- Equipamentos colectivos: 4 680,00m²
- Estacionamento: 4 200,00m²

2) Habitação comum e outras finalidades: cerca de 77 904,00m², distribuídos da seguinte forma:

- Habitação: 56 844,00m²
- Comércio: 6 480,00m²
- Equipamentos colectivos: 4 680,00m²
- Estacionamento: 9 900,00m²

Área «J2»:

- a) Edifícios com o máximo de 6 pisos + sobreloja;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 20 635,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Habitação comum: 16 901,00m²
- Comércio: 1 701,00m²
- Equipamentos colectivos: 933,00m²
- Estacionamento: 1 100,00m²

Área «J4»:

- a) Edifícios com o máximo de 6 pisos + sobreloja;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 20 635,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Habitação «CD»: 15 426,00m²
- Comércio: 1 701,00m²
- Equipamentos colectivos: 933,00m²
- Estacionamento: 2 575,00m²

Área «K»:

- a) Edifícios com o máximo de 9 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 97 200,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Indústria: 81 150,00m²
- Comércio: 10 800,00m²
- Estacionamento: 5 250,00m²

Área «L»:

- a) Edifícios com o máximo de 9 pisos;
- b) Área global máxima de construção: cerca de 30 755,00m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

- Indústria: 25 688,00m²
- Comércio: 3 417,00m²
- Estacionamento: 1 650,00m²

3. As áreas globais máximas de construção previstas para cada uma das áreas referidas no número anterior poderão variar, para mais, dentro de uma margem que não ultrapasse os 2,5%, por edifício.

4. A requerimento do segundo outorgante, o primeiro outorgante poderá vir a autorizar que, relativamente às áreas desti-

nadas à indústria, possa ser alterada a finalidade, de indústria para habitação, até ao limite máximo de 50% daquelas áreas ou serem desenvolvidas de acordo com mais elevadas volumetrias. No caso de alteração de finalidade e/ou de volumetria para mais, haverá, porém, lugar ao cálculo do novo prémio, tendo em conta as margens brutas adicionais criadas a partir da adopção de novas soluções de aproveitamento.

5. As áreas do terreno que ficarem especificamente destinadas a serem aproveitadas com edifícios de habitação CD, serão objecto de contratos a celebrar ao abrigo da legislação dos contratos de desenvolvimento para a construção de habitação, sendo as respectivas áreas deduzidas à área global do terreno, à medida que aqueles contratos forem sendo celebrados.

6. As cláusulas dos contratos de desenvolvimento para a construção de habitação referidos no número anterior deverão, com as necessárias adaptações, respeitar os princípios base do presente contrato, nomeadamente, no que respeita aos prazos e aos condicionalismos estipulados, nas cláusulas 4.^a e 6.^a deste contrato.

7. Os preços máximos de venda dos fogos construídos ao abrigo dos contratos de desenvolvimento para a construção da habitação serão fixados de acordo com o disposto nos artigos 33.^o, alínea b), e 34.^o do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro.

8. As áreas de construção afectas aos equipamentos colectivos referidos no n.º 2 desta cláusula serão entregues pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, depois de concluída a respectiva construção, competindo a este decidir do seu destino, de acordo com a satisfação de interesses de natureza social e colectivo (ensino, saúde, desporto, cultura, espaços livres e recreio).

9. O segundo outorgante obriga-se a promover e praticar, por sua conta, todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da titularidade, a favor do primeiro outorgante, das fracções autónomas correspondentes às áreas dos equipamentos colectivos, referidos no número anterior, devendo as respectivas fracções autónomas ser entregues livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula quinta — Renda

1. Durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante pagará \$1,00/m² (uma pataca por metro quadrado) do terreno concedido, no montante global de \$219 000,00 (duzentas e dezanove mil) patacas.

2. À medida que forem sendo concluídos os edifícios a construir, o segundo outorgante passará a pagar, nessa parte, a renda resultante da aplicação das seguintes taxas:

- Habitação: \$4,00/m²/pisso (quatro patacas por metro quadrado e por piso);
- Indústria: \$4,00/m²/pisso (quatro patacas por metro quadrado e por piso);
- Comércio: \$6,00/m²/pisso (seis patacas por metro quadrado e por piso).

3. Às áreas de terreno que ficarem afectas à habitação CD aplicar-se-ão as rendas que vierem a ser estabelecidas nos respectivos contratos de desenvolvimento para a construção de habitação.

4. À medida que, de acordo com os prazos definidos no programa de execução de trabalhos, forem sendo entregues ao primeiro outorgante os arruamentos e zonas verdes, bem como as áreas de construção a reverter para o primeiro outorgante, nos termos do n.º 2, alínea a), da cláusula 10.ª, o segundo outorgante deixará de pagar, nessa parte, a renda correspondente às áreas respectivas.

5. 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 de aproveitamento do terreno

1. O prazo global do aproveitamento integral do terreno será de 8 (oito) anos, contados a partir da data da recepção pelo segundo outorgante dos projectos do aterro e das infra-estruturas fornecidos pelo primeiro outorgante, tendo em conta os prazos parciais estipulados no número seguinte.

2. A execução do integral aproveitamento do terreno — obras do aterro, das infra-estruturas e dos edifícios urbanos — a levar a cabo, de acordo com o programa de execução de trabalhos e em conformidade com os respectivos projectos, desenvolver-se-á em duas fases e nos seguintes prazos:

A — 1.ª fase:

a) No prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data referida no n.º 1 desta cláusula, o segundo outorgante deverá executar e concluir todas as obras inerentes ao aterro e infra-estruturas da área de 108 000m² do terreno, assinalada na planta DTC/01/404/85-E;

b) No prazo de 4 (quatro) anos, contados a partir da conclusão do aterro e das infra-estruturas da área que constitui esta 1.ª fase, o segundo outorgante deverá executar e concluir o integral aproveitamento de toda essa área com a construção de todos os edifícios urbanos a cuja edificação o segundo outorgante fica obrigado nos termos deste contrato.

B — 2.ª fase:

a) No prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da conclusão do aterro e das infra-estruturas da área que constitui a 1.ª fase, o segundo outorgante deverá executar e concluir todas as obras inerentes ao aterro e infra-estruturas da área de 111 000m² do terreno, assinalados na planta DTC/01/404/85-E;

b) No prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da conclusão do aterro e das infra-estruturas da área que constitui esta 2.ª fase, o segundo outorgante deverá executar e concluir o integral aproveitamento de toda essa área com a construção de todos os edifícios urbanos a cuja edificação o segundo outorgante fica obrigado nos termos deste contrato.

3. O aterro e as infra-estruturas de todo o terreno serão executados, de acordo com os projectos de aterro e das infra-estruturas, aprovados pelo primeiro outorgante.

4. Os anteprojectos e projectos de obra respeitantes aos edifícios urbanos deverão ser elaborados e apresentados pelo segundo outorgante nos prazos fixados no programa de execução de trabalhos, só se considerando aqueles efectivamente apre-

sentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

5. Para efeitos de contagem dos prazos a cumprir pelo segundo outorgante entender-se-á que para a apreciação de cada um dos projectos submetidos à aprovação do primeiro outorgante os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

6. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início às respectivas obras projectadas, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando todavia os projectos 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.

Contudo, a falta de resolução pelos Serviços competentes no prazo fixado para tal fim, relativamente ao anteprojecto não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sétima — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente e na totalidade pelo segundo outorgante:

a) Proceder à desocupação dos terrenos confinantes com o bloco de aterro, relativamente aos quais tal se torne necessário para a execução do aterro e das infra-estruturas;

b) Executar, nos termos deste contrato e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, o aterro de toda a área assinalada na planta DTC/01/404/85-E e que constitui o bloco de aterro;

c) Aplicar no aterro apenas materiais obtidos fora do Território;

d) Executar, nos termos deste contrato e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, todas as infra-estruturas de toda a área referida na alínea anterior, após a conclusão do aterro;

e) Garantir, durante um ano, contado a partir da data da sua conclusão, a boa execução e qualidade de 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;

f) Executar à sua própria custa os projectos e obras correspondentes, relativos a quaisquer alterações relativas ao aterro e infra-estruturas que, porventura, o segundo outorgante reconheça necessário efectuar depois de aprovados os projectos pelo primeiro outorgante;

g) Entregar ao primeiro outorgante, logo que concluídos e considerados aceites por este, todos os arruamentos, zonas verdes e áreas de construção destinadas a equipamentos colectivos, com todas as respectivas infra-estruturas;

h) Reparar, durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno, todos os estragos e quaisquer danos provocados pelo segundo outorgante, nomeadamente pelo transporte de materiais nos arruamentos, zonas verdes e nas demais áreas que, nos termos deste contrato, deverão ser entregues ao primeiro outorgante;

i) Efectuar o pagamento do prémio do contrato, nos termos da cláusula 10.ª;

j) Prestar a garantia de execução do contrato prevista na cláusula 12.^a

Cláusula oitava — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro a aplicar pelo segundo outorgante no terreno terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula nona — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no programa de execução de trabalhos, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras do aterro e das infra-estruturas, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$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 à multa correspondente ao dobro daquela importância.

2. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no programa de execução de trabalhos relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras dos edifícios urbanos, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso até 120 (cento e vinte) dias; após este período, o valor da multa passará a ser de \$2 000,00 (duas mil) patacas, por cada dia de atraso.

3. Quando o atraso no cumprimento dos prazos referidos no número anterior atinja 300 (trezentos) dias, o contrato caducará na parte relativa ao empreendimento em atraso, revertendo para o primeiro outorgante, com direito de indemnização ao segundo outorgante, as áreas concedidas e/ou obras já realizadas e com perda das cauções correspondentes ao empreendimento em atraso.

4. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida nos números anteriores em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

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

6. Para efeitos do disposto no n.º 4 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

7. Na vigência deste contrato é reconhecida ao segundo outorgante a faculdade de requerer ao primeiro outorgante a modificação das condições deste contrato ou a sua substituição por outras. A aceitação das novas condições será discricionariamente apreciada pelo primeiro outorgante, não interrompendo a respectiva apreciação o decurso dos prazos de aproveitamento da área concedida.

Cláusula décima — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de Pts: \$151 512 942,00 (cento e cinquenta e um milhões quinhentas e doze mil, novecentas e quarenta e duas) patacas, cujo cálculo foi determinado e acordado em conformidade com as

bases de cálculo do prémio que vai anexo ao presente contrato, e que será pago nos termos estipulados nos números seguintes desta cláusula.

2. O prémio fixado no número anterior prestado pelo segundo outorgante da seguinte forma:

a) Pts: \$90 940 713,00 (noventa milhões, novecentas e quarenta mil, setecentas e treze) patacas serão pagas através da dação em pagamento das seguintes áreas de terreno destinadas à construção de edifícios depois de dotadas com todas as infra-estruturas respectivas:

i) As áreas B1, D1, D3 e F2, assinaladas na planta DTC/01/404/85-F, que deverão ser entregues ao primeiro outorgante após a conclusão das obras do aterro e das infra-estruturas da 1.^a fase a que se refere o n.º 2 da cláusula 6.^a deste contrato;

ii) As áreas H1, J1 e J3, assinaladas na referida planta DTC/01/404/85-F, deverão ser entregues ao primeiro outorgante logo após a conclusão das obras do aterro e das infra-estruturas da 2.^a fase a que igualmente se refere o n.º 2 da cláusula 6.^a;

b) Pts: \$68 643 496,00 (sessenta e oito milhões seiscentas e quarenta e três mil quatrocentas e noventa e seis) patacas, cujo pagamento será efectuado, nos cofres da Fazenda Pública, pelo segundo outorgante, em 15 prestações, cujas datas de vencimento e respectivos montantes são os seguintes:

1.^a prestação:

\$3 000 000,00 (três milhões) de patacas que foram já pagos na data da assinatura do termo de compromisso.

2.^a prestação:

\$10 230 991,00 (dez milhões duzentas e trinta mil novecentas e noventa e uma) patacas, a pagar no prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da assinatura do termo de compromisso (2 de Janeiro de 1986);

3.^a prestação:

\$2 879 256,00 (dois milhões oitocentas e setenta e nove mil duzentas e cinquenta e seis) patacas, a pagar no prazo de 6 (seis) meses, após a data de vencimento da prestação anterior;

4.^a prestação:

\$2 879 256,00 (dois milhões oitocentas e setenta e nove mil duzentas e cinquenta e seis) patacas, a pagar no prazo de 6 (seis) meses, após a data de vencimento da prestação anterior;

5.^a prestação:

\$9 443 683,00 (nove milhões quatrocentas e quarenta e três mil seiscentas e oitenta e três) patacas, a pagar no prazo de 6 (seis) meses após a data de vencimento da prestação anterior;

6.^a prestação:

\$6 036 510,00 (seis milhões e trinta e seis mil quinhentas e dez) patacas, no prazo de 6 (seis) meses, após a data de vencimento da prestação anterior;

7.^a prestação:

\$6 036 510,00 (seis milhões e trinta e seis mil quinhentas e dez) patacas, no prazo de 6 (seis) meses após a data de vencimento da prestação anterior;

8.^a prestação:

\$6 036 510,00 (seis milhões e trinta e seis mil quinhentas e dez) patacas, a pagar no prazo de 6 (seis) meses após a data de vencimento da prestação anterior;

Restantes prestações (da 9.ª à 15.ª):

O remanescente será pago em mais 7 (sete) prestações semestrais e iguais, cada uma no montante de \$3 157 254,00 (três milhões cento e cinquenta e sete mil duzentas e cinquenta e quatro) patacas, vencendo-se cada uma delas, 6 (seis) meses contados a partir da data de vencimento da prestação imediatamente anterior.

3. As áreas de terreno referidas na alínea a) do número anterior deverão ser entregues ao primeiro outorgante completamente livres, e sem quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o segundo outorgante a promover e praticar todos os actos jurídicos necessários para a formalização da reversão daquelas áreas.

4. Sem prejuízo da prática dos demais actos jurídicos a que se refere o número anterior, o primeiro outorgante tomará posse das áreas a reverter a seu favor, nos termos desta cláusula, mediante a assinatura, por ambas as partes, do respectivo auto de recepção.

5. Caso o segundo outorgante, por razões não justificadas e/ou não aceites pelo primeiro outorgante, não proceda à entrega das áreas referidas na alínea a) do n.º 2 e/ou não proceda ao pagamento das prestações pecuniárias estabelecidas na alínea b) do mesmo número, nas respectivas datas de vencimento, aquele pagará ao primeiro outorgante juros à taxa equivalente ao valor da «prime rate» em vigor à data do vencimento da obrigação respectiva, deduzida de três pontos, sobre o montante correspondente ao valor das áreas urbanas não entregues e/ou às prestações vencidas não pagas, conforme for o caso.

6. A aplicação dos juros à taxa apurada, nos termos do número anterior terá lugar durante o período máximo de 6 (seis) meses, findo o qual, o primeiro outorgante reserva-se a faculdade de rescindir, no todo ou em parte, o presente contrato nos termos da cláusula 16.ª

7. Caso o segundo outorgante se atrase na entrega das áreas identificadas na alínea a) do n.º 2 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá, sem prejuízo do estabelecimento nos números anteriores, usar da faculdade de, com um aviso prévio escrito, enviado ao segundo outorgante com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, tomar posse das áreas cuja entrega esteja em mora, substituindo-se ao segundo outorgante na execução das obras necessárias e/ou dos actos que houver que praticar, cujos custos correrão por conta do segundo outorgante.

8. Os contratos de desenvolvimento para a construção de habitação referidos neste contrato não implicarão, na altura da sua celebração, o pagamento de qualquer prémio adicional por parte do segundo outorgante, desde que não haja alteração dos condicionalismos estipulados na cláusula 4.ª deste contrato.

Cláusula décima primeira — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$219 000,00 patacas, por meio de depósitos 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 — Garantia da execução do contrato (caução)

1. O segundo outorgante prestará ainda, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a concessão e o presente contrato, uma caução no montante de \$10 000 000,00 (dez milhões) de patacas, por depósito ou garantia bancária ou seguro caução aceite pelo primeiro outorgante que se destina a garantir o exacto cumprimento das obrigações por ele assumidas neste contrato e o pagamento das multas e outras penalidades que eventualmente lhe forem aplicadas.

2. O montante da caução prevista nesta cláusula será reconstituído no prazo de vinte dias, após notificação do primeiro outorgante, sempre que dela haja sido levantada qualquer quantia nos termos deste contrato.

3. O montante da caução prestada nos termos desta cláusula será progressivamente reduzido, à medida que se verificarem os seguintes eventos:

a) Com a completa conclusão das obras de aterro e das infra-estruturas da 1.ª fase, em termos aceitáveis pelo primeiro outorgante, e a entrega a este das áreas B1, D1, D3 e F3, a caução será reduzida de 40% do montante inicial;

b) Com a conclusão das obras de aterro e das infra-estruturas da 2.ª fase, em termos aceitáveis pelo primeiro outorgante, e a entrega a este das áreas H1, J1 e J3, a caução será reduzida de 80% do montante inicial;

c) Com a conclusão do aproveitamento integral das áreas A, B2 e C, a caução será reduzida de 5% do seu montante inicial;

d) Com a conclusão do aproveitamento integral das áreas D2, D4, E e F2, a caução será reduzida de 5% do seu montante inicial;

e) Com a conclusão do aproveitamento integral das áreas G, H2 e I, a caução será reduzida de 5% do seu montante inicial;

f) Com a conclusão do aproveitamento integral das áreas J2, J4, K e L, a caução será reduzida de 5% do seu montante inicial.

4. No caso de se verificarem transmissões de áreas do terreno a terceiros, nos termos da cláusula 13.ª, os novos concessionários assumirão, nessa parte, a garantia do cumprimento dos respectivos aproveitamentos.

5. Para efeitos das reduções da caução, previstas no n.º 3 desta cláusula, a prova do aproveitamento das áreas respectivas será efectuada mediante a apresentação das licenças de ocupação correspondentes, emitidas pela DSOPT.

6. No caso de caducidade ou rescisão do presente contrato por incumprimento imputável ao segundo outorgante, a caução reverterá a favor do primeiro outorgante integral ou parcialmente, consoante a caducidade ou rescisão abranjam a totalidade ou uma parte do terreno.

Cláusula décima terceira — Transmissão

1. Poderá ser autorizada pelo primeiro outorgante, sem alteração das condições contratuais, a transmissão parcial do direito de arrendamento inerente a áreas do terreno, desde que já se encontrem executados o aterro e as infra-estruturas da fase em que se integre a área a transmitir e que o requerimento respectivo corresponda a um primeiro pedido de transmissão da área em causa.

2. Nos casos de transmissão efectuada ao abrigo do estipulado no número anterior, o transmissário será responsável pelo integral cumprimento das cláusulas do presente contrato, relativamente à área de terreno transmitida, nomeadamente, quanto ao cumprimento de prazos e sanções por incumprimento.

3. Relativamente a áreas do terreno, já aproveitadas, fica já autorizada a transmissão de situações decorrentes da concessão, à medida em que se concluir o aproveitamento das áreas respectivas, considerando-se a concessão, nessa parte, definitiva.

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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima quarta — Fiscalização

1. Durante todo o período da execução das obras do aproveitamento integral do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso, ao terreno 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.

2. No âmbito do seu poder fiscalizador, o primeiro outorgante poderá, quer durante a execução do aterro e das infra-estruturas, quer após a execução das mesmas rejeitar os materiais aí empregues e mandar refazer os trabalhos que não estejam de acordo com as especificações dos projectos aprovados, constituindo encargos da exclusiva responsabilidade do segundo outorgante os trabalhos suplementares que não constituirão, por outro lado, motivo justificado de prorrogação de prazos.

Cláusula décima quinta — Representante do Governo

1. O aproveitamento do terreno será acompanhado por um técnico designado pelo Governador, que passará a ser denominado «Representante do Governo», sem prejuízo da fiscalização estipulada na cláusula anterior.

2. Ao Representante do Governo incumbirá especialmente:

a) Manter informado o Governador sobre o andamento do processo de aproveitamento do terreno, devendo elaborar periodicamente relatórios;

b) Dar parecer sobre todas as questões levantadas relativamente ao processo de aproveitamento do terreno;

c) Servir de elemento de ligação entre o primeiro e o segundo outorgantes em matérias não especialmente cometidas a qualquer Serviço Público.

3. A remuneração do Representante do Governo é fixada por despacho do Governador do Território, não podendo exceder 25% do vencimento correspondente ao índice 550 da tabela constante do Mapa 1 anexo ao Decreto-Lei n.º 87/84/M, de 11 de Agosto, e será satisfeita pelo segundo outorgante.

Cláusula décima sexta — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findos os prazos da multa agravada previstos na cláusula 9.ª;

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

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 120 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo segundo outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado 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.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2 desta cláusula.

Cláusula décima sétima — 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 não estiver concluído o aproveitamento do terreno, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas 7.ª, 8.ª e 10.ª

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determinará:

a) A perda da caução prestada, nos termos da cláusula 12.ª, a favor do primeiro outorgante;

b) A reversão à posse do primeiro outorgante, consoante aquela seja total ou parcial, do terreno, ou de parte deste, ou das fracções autónomas em causa 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.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2 desta cláusula.

Cláusula décima oitava — 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 nona — Legislação aplicável

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

Residência do Governo, em Macau, aos 24 de Fevereiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.



