Despacho n.º 73/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., de revisão da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 25 000m2,agora reduzido para 19 091m2, por força da reversão de uma parcela com 5 909m2 e concessão de um terreno com a área de 30 872m2, ambos situados na Baía da Praia Grande, destinados a fim comercial, habitacional, escritórios e fecho da Baía (Procº nº 962.2 da D.S.S.O.P.T. e Procº nº 14/92 da Comissão de Terras).

Considerando que :

1. Por escritura de contrato outorgada na D.S.F. em 30 de Julho de 1991, foi concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, à Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., com sede no Edifício Luso Internacional, 16º andar, na Rua Dr. Pedro José Lobo,nºs 1-3, em Macau, matriculada na C.R.C.A. sob o nº 4144 a fls. 166 do Livro C 10, um terreno com a área global de 25 000m2, composto por duas parcelas, uma com a área de 12 273m2 e outra com a área de 12 727 m2, descrito na C.R.P.M. sob o nº 22 103 a fls. 25 do Livro B-110A .

2. De acordo com o contrato então outorgado a Concessionária deveria requerer até 13 de Abril de 1991, a concessão da restante área necessária à execução do empreendimento denominado " Fecho da Baía da Praia Grande " .

3. Em 11 de Abril de 1991, a Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., veio requerer a Sua Excelência o Senhor Governador, ao abrigo do nº 4 da cláusula primeira daquele contrato, a concessão, também por arrendamento e com dispensa de hasta pública, da área de 133 358m2, a qual incluía os 25 000m2 já concedidos anteriormente. Paralelamente e dada a natureza especial do projecto de empreendimento que se propunha executar e o manifesto interesse do mesmo para o Território, solicitava que os parâmetros de avaliação da concessão tivessem um tratamento específico, de forma a evitar que, técnica e económicamente, o empreendimento fosse inviabilizado.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido definidos os parâmetros a ter em conta no contrato de concessão, designadamente, área a conceder agora e áreas a conceder futuramente, fases de execução, prémios e formas de pagamento.

5. Conforme se alcança do termo de compromisso firmado em 31 de Janeiro de 1992, a Concessionária concordou com a minuta de contrato elaborada pela D.S.S.O.P.T..

6. O acordado foi levado à consideração superior a coberto da Informação nº 16/SOLDEP/92, de 11/2/92, com parecer concordante do Exmº Senhor Director da D.S.S.O.P.T., tendo sobre a mesma recaído despacho do Exmº Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinando o envio do processo à Comissão de Terras.

7. Reunida em sessão de 27/2/92, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artº 125º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamentes aceites, mediante declaração assinada em 16 de Junho de 1992.

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 artºs 29º nº1 al.c), 37º,44º e seguintes, 57º, 107º e 129º, todos da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, conjugados com o disposto nos artºs 11º, 12º e 24º da Lei nº 6/86/M, de 26 de Julho, determino a reversão ao Território das parcelas de terreno assinaladas com as letras " Q1 " e " Q2 " na planta nº 1 da " Zona A " do " Empreendimento do Fecho da Baía da Praia Grande ", com a referência " Processo nº 3218/90 ", emitida pela D.S.C.C. em 17/01/92, e defiro o pedido em epígrafe, de acordo com as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

1. Constitui objecto do presente CONTRATO:

   a) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, das parcelas de terreno com a área de 12.273 (doze mil duzentas e setenta e três) e de 12.727 (doze mil setecentas e vinte e sete) metros quadrados, situadas na Baía da Praia Grande junto à Av. Dr. Mário Soares, ambas descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 22103 a fls. 25 do Livro B-110A, e inscritas a favor do SEGUNDO OUTORGANTE, conforme inscrição nº 660 a fls. 152v do Livro F-2 daquela Conservatória, assinaladas pelas letras "P1", "P2", "P3", "Q1" e "Q2" na planta nº 1 com a referência processo nº 3218/90, emitida em 17.01.92 pela DSCC;

   b) A reversão livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE das parcelas de terreno com as áreas de 4.779 (quatro mil setecentos e setenta e nove) e de 1.130 (mil cento e trinta) metros quadrados assinaladas respectivamente com as letras "Q1" e "Q2" na planta nº 1 com a referência nº 3218/90, emitida em 17/01/92 pela DSCC, a desanexar da descrição nº 22103, para integrar o domínio público do Território;

   c) A concessão por arrendamento, a favor do SEGUNDO OUTORGANTE, em conformidade com o estabelecido no Despacho nº 203/GM/89, publicado no 4º Suplemento ao Boletim Oficial nº 52 de 29.12.1989 das parcelas de terreno a conquistar ao mar, com as áreas de 12.492 (doze mil, quatrocentos e noventa e dois), 12.764 (doze mil, setecentos e sessenta e quatro) e 5.526 (cinco mil, quinhentos e vinte e seis) metros quadrados, com os valores de $422.052.410,00, $431.242.160,00 e $186.700.420,00, assinaladas com as letras "R1", "R2" e "R3", respectivamente, na planta acima referida da DSCC, omissas na CRP.

2. As parcelas de terreno assinaladas pelas letras "P1", "P2", "P3", "R1", "R2" e "R3", serão anexadas entre si passando a constituir uma única parcela com a área global de 49.873 (quarenta e nove mil oitocentos e setenta e três) metros quadrados, de ora em diante designadas simplesmente por TERRENO, atravessado por duas faixas de terreno pertencentes ao domínio público, que será dividido em doze lotes com as áreas definidas no Plano de Reordenamento da Baía da Praia Grande, cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - COMPROMISSO DE CONCESSÃO FUTURA

1. A presente concessão, insere-se no empreendimento do "Fecho da Baía da Praia Grande", correspondendo por conseguinte apenas a uma parte da área total necessária para a exequibilidade das soluções apontadas no Plano, aprovado pela Portaria nº 69/91/M e ainda no PIU do NAPE, aprovado pela Portaria nº 68/91/M, ambas publicadas no 2º Suplemento ao B.O. nº 15 de 18 de Abril. A área de intervenção do empreendimento encontra-se assinalada na planta com a referência processo nº 3218/90, emitida em 17/01/92 pela DSCC, sendo constituída pelos lagos 1 e 2 e Zonas A,B,C,D e E.

2. O PRIMEIRO OUTORGANTE obriga-se a conceder ao SEGUNDO OUTORGANTE, desde que este o requeira, nos termos e condições definidos neste contrato, as restantes áreas necessárias à execução do empreendimento do "Fecho da Praia Grande", nos seguintes prazos:

   a) - Até ao final do 1º semestre de 1992 - para os lotes em que se divide a zona B, com excepção do lote destinado a jardim com parque de estacionamento público subterrâneo.

   b) - Até ao final do 1º semestre de 1993 - para os lotes das zonas C/D com excepção dos lotes 13, 14 e 15 da zona C e lote 3 da zona D.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento objecto do presente contrato, será válido até 30 de Julho do ano de 2016.

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

CLÁUSULA QUARTA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um complexo, constituído por doze edifícios, em regime de propriedade horizontal, um em cada um dos doze lotes, assinalados na planta nº 2 com a referência nº 3218/90, emitida 17/01/92, pela DSCC, que constituem o TERRENO.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados de acordo com o plano de Pormenor e respectivo regulamento, relativo à Zona A, aprovado pela Portaria 69/91/M e publicado no 2º Suplemento do Boletim Oficial nº 15 de 18 de Abril, às seguintes finalidades de utilização:

Lote 1

Comercial: Com a área bruta de construção de 10.336 m²

Escritórios: Com a área bruta de construção de 34.675 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 12.461 m²

Lote 2

Comercial: Com a área bruta de construção de 9.397 m²

Escritórios: Com a área bruta de construção de 34.675 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 12.513 m²

Lote 3

Comercial: Com a área bruta de construção de 8.026 m²

Escritórios: Com a área bruta de construção de 29.868 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 11.659 m²

Lote 4

Comercial: Com a área bruta de construção de 9.245 m²

Escritórios: Com a área bruta de construção de 34.675 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 12.713 m²

Lote 5

Comercial: Com a área bruta de construção de 9.178 m²

Escritórios: Com a área bruta de construção de 31.312 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 12.324 m²

Lote 6

Comercial: Com a área bruta de construção de 6.856 m²

Escritórios: Com a área bruta de construção de 26.011 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 8.141 m²

Lote 7

Comercial: Com a área bruta de construção de 6.811 m²

Escritórios: Com a área bruta de construção de 26.011 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 7.729 m²

Lote 8

Comercial: Com a área bruta de construção de 5.284 m²

Habitacional: Com a área bruta de construção de 36.114 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 9.531 m²

Lote 9

Escritórios: Com a área bruta de construção de 23.261 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 4.036 m²

Lote 10

Comercial: Com a área bruta de construção de 2.758 m²

Habitacional: Com a área bruta de construção de 27.391 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 4.232 m²

Lote 11

Comercial: Com a área bruta de construção de 2.780 m²

Habitacional: Com a área bruta de construção de 18.344 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 5.523 m²

Lote 12

Comercial: Com a área bruta de construção de 16.223 m²

Hotelaria: Com a área bruta de construção de 43.200 m²

Estacionamento: Com a área bruta de construção de 14.525 m²

3. As áreas destinadas à utilização pública, para livre trânsito de pessoas e bens previstas no Plano a que se refere a Portaria nº 69/91/M, não poderão ser objecto de quaisquer restrições nem de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva, sem prejuízo da legislação aplicável.

4. Após a concessão pelo PRIMEIRO OUTORGANTE dos lotes referidos na alínea a) do número 2 da cláusula segunda, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a proceder ao seu aproveitamento com as seguintes construções e finalidades:

Comercial: com a área bruta de construção de 58.316 m²

Escritórios: com a área bruta de construção de 168.712 m²

Habitacional: com a área bruta de construção de 281.984 m²

Hotelaria: com a área bruta de construção de 84.356 m²

Estacionamento:com a área bruta de construção de 85.960 m²

e de acordo com o Plano de Pormenor e respectivos Regulamentos, relativos à Zona B, aprovados pela Portaria nº 68/91/M, publicada no 2º Suplemento ao Boletim Oficial nº 15 de 18 de Abril.

5. Após a concessão pelo PRIMEIRO OUTORGANTE dos lotes referidos na alínea b) do número 2 da cláusula segunda, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a proceder ao seu aproveitamento com as seguintes construções e finalidades:

Comercial: com a área bruta de construção de 1.222 m²

Escritórios: com a área bruta de construção de 29.517 m²

Habitacional: com a área bruta de construção de 202.010 m²

Hotelaria: com a área bruta de construção de 193.850 m²

Estacionamento: com a área bruta de construção de 76.646 m²

e de acordo com o Plano de Pormenor e respectivos Regulamentos, relativos às Zonas C/D, aprovados pela Portaria nº 69/91/M, publicada no 2º Suplemento ao Boletim Oficial nº 15 de 18 de Abril.

6. Na eventualidade de se verificar qualquer revisão dos Regulamentos dos Planos a que se referem as Portarias nº 68/91/M e 69/91/M e caso tal implique uma modificação do aproveitamento e/ou a alteração das finalidades definidas para cada edifício, haverá lugar à revisão do contrato de concessão.

7. A revisão do contrato referida no número anterior só afectará o prémio fixado para a presente concessão, desde que da mesma resulte um aumento da área bruta de construção e/ou uma valorização do empreendimento como consequência da alteração de alguma finalidade.

7.1 A revisão do contrato que, respeitando o anteriormente referido, implique uma alteração do montante do prémio, será feita tendo em conta a valorização que resulte do aumento da área bruta de construção e/ou da alteração de alguma das finalidades, nas zonas em que tal se verifique.

CLÁUSULA QUINTA - RENDA

1. Durante o período de execução das obras de aproveitamento do TERRENO, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará trinta patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $1.496.190,00 (um milhão, quatrocentas e noventa e seis mil, cento e noventa) patacas.

2. À medida que forem sendo concluídos os edifícios a construir, no TERRENO, o SEGUNDO OUTORGANTE passará a pagar, relativamente a cada um, a renda resultante da aplicação dos seguintes valores:

Habitação: 10 patacas/m² de área bruta de construção no total de $818.490,00

Escritório: 15 patacas/m² de área bruta de construção no total de $3.607.320,00

Comércio: 15 patacas/m² de área bruta de construção no total de $1.303.410,00

Estacionamento: 10 patacas/m² de área bruta de construção no total de $1.153.870,00

Hotel: 15 patacas/m² de área bruta de construção no total de $648.000,00

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

CLÁUSULA SEXTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento da totalidade do TERRENO e ainda das áreas a conceder nos termos do disposto nas alíneas a) e b) do nº 2 da cláusula 2ª do presente CONTRATO, deverá operar-se no prazo global de 96 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 deverá concluir o aproveitamento do TERRENO (Zona-A) no prazo de 66 meses contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente CONTRATO .

3. O SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

3.1 Caves de estacionamento dos edifícios

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número um desta cláusula, para a elaboração e apresentação dos anteprojectos de obra (projectos de arquitectura) das caves de estacionamento para a totalidade dos lotes (1 a 12);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação de cada um dos anteprojectos de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas e esgotos, electricidade, instalações especiais);

c) Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos nas alíneas anteriores, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quanto completa e devidamente instruídos com todos os elementos;

3.2 Blocos

a) 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da data de publicação do despacho mencionado no número um desta cláusula, para elaboração e apresentação dos anteprojectos de obra (projectos de arquitectura) para os lotes 1 e 2; 455 (quatrocentos e cinquenta e cinco) dias para os lotes 4 e 5; 545 (quinhentos e quarenta e cinco) dias para os lotes 3 e 9;

635 (seiscentos e trinta e cinco) dias para os lotes 6 e 7; 725 (setecentos e vinte e cinco) dias para os lotes 8 e 12 e 815 (oitocentos e quinze) dias para os lotes 10 e 11;

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação de cada um dos anteprojectos de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas e esgotos, electricidade, instalações especiais);

c) Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos nas alíneas anteriores, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quanto completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 2 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no nº 3, os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação por escrito à DSSOPT, sujeitando todavia o projecto a tudo o que se encontra disposto no 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 SÉTIMA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a execução, de acordo com os projectos por este apresentados e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE das seguintes obras de infra-estruturas, em conformidade com o previsto nos planos de urbanização aprovados pelas Portarias nºs 68/91/M e 69/91/M de 18 de Abril.

1.1 As zonas do aterro consideradas necessárias para a execução do empreendimento, bem como os respectivos diques, muralhas de protecção e lagos;

1.2 Sistema de reciclagem de água dos lagos incluindo eventual estação de reciclagem bem como tratamento das suas fundações por forma a garantir o equilíbrio ambiental e paisagístico;

1.3 O interceptor/emissário principal de águas residuais domésticas que se desenvolverá desde a Zona da Barra (montante) à Zona do Porto Exterior (jusante) completando assim o fecho do anel de interceptor/emissários principais de águas residuais da Península de Macau, realizando a intercepção, condução e restituição ao troço seguinte, não só dos efluentes provenientes das redes de drenagem a construir nos blocos de aterro supra mencionados, mas também dos das redes que ora descarregam na baía;

1.4 As estações elevatórias de águas residuais a integrar no interceptor/emissário antes referido, em número e com o dimensionamento que se vier a mostrar necessário;

1.5 O interceptor de águas pluviais, o qual se destinará a intercepção, condução e restituição ao meio estuarino dos caudais de águas pluviais provenientes não só das redes de drenagem a construir, mas também dos das redes que ora descarregam na baía;

1.6 A rede geral de distribuição de água e respectivas ligações à rede existente;

1.7 Os arruamentos obras de arte, de acordo com os perfis transversais e longitudinais definidos nos planos de urbanização e nos projectos aprovados e demais arranjos previstos, que integram e compõem a rede viária estruturante projectada (via marginal e circular exterior) da área global de intervenção dos Planos;

1.8 A construção dos lugares de estacionamento, quer em superfície, quer em parques cobertos;

1.9 As circulações pedonais, espaços de recreação pública e demais arranjos exteriores, incluindo o equipamento urbano respectivo;

1.10 Dar tratamento paisagístico adequado às áreas a ajardinar;

1.11 As redes de distribuição de energia eléctrica, de iluminação pública e telecomunicações, incluindo todas as estruturas e equipamentos de apoio necessárias ao bom funcionamento das redes.

1.12 As obras de infra-estruturas referentes à urbanização dos lotes supra mencionados, constituídas nomeadamente por:

i) Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais ;

ii) Redes de distribuição de água e respectiva ligação à rede geral;

iii) Arruamentos e obras de arte, de acordo com os perfis transversais e longitudinais definidos nos planos de urbanização e nos projectos aprovados e demais arranjos previstos que integram e compõem as redes viárias e respectivos restabelecimentos à rede viária envolvente;

iv) Redes de distribuição de energia eléctrica e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários;

v) Arranjos exteriores, incluindo zonas verdes e equipamentos, conforme previsto nos planos de pormenor respectivos.

2. Constituem ainda encargos a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE proceder à remoção de todas as construções, materiais e infra-estruturas existentes na área de intervenção, procedendo à reconstrução e/ou transferência daquelas que se vierem a mostrar necessárias.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados quer nos aterro quer nas restantes obras de infra-estruturas referidas nos números anteriores, durante um período de 2 anos, contados da data da recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que se vierem a manifestar durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

CLÁUSULA OITAVA: PRAZO DE CUMPRIMENTO DOS ENCARGOS ESPECIAIS

1. As obras de infra-estruturas referidas na cláusula anterior deverão ficar concluídas no prazo máximo de 45 meses a contar da data da publicação no Boletim Oficial do Despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do cumprimento do prazo global definido no número anterior os trabalhos a seguir discriminados, deverão estar concluídos nos seguintes prazos, contados desde a data de publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente contrato:

a) Interceptor/Emissário Residual e Pluvial no troço da Av. Mário Soares --------- 8 meses;

b) Estação elevatória EP 6 e ligação ao interceptor da ZAPE a jusante incluindo a travessia da rotunda Ferreira do Amaral e solucionando a amarração dos tirantes da Ponte Nobre de Carvalho -------- 14 meses;

c) Todas as obras previstas para a zona E ..... 40 meses.

3. Só será permitido o aproveitamento da Zona B desde que fique permanentemente assegurada e em boas condições de funcionamento, a drenagem de águas pluviais das zonas interferidas pelas obras e as envolventes ao empreendimento.

4. Os colectores de águas residuais e pluviais (a Norte/a Sul) deverão ficar concluídos antes do fecho do Lago 1.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE deverá elaborar e apresentar no prazo de 90 dias, contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente contrato, para aprovação pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, um programa de execução de trabalhos detalhado, que tenha em conta quer o prazo global, quer os prazos parciais, para a conclusão das diferentes obras, bem como o respectivo cronograma financeiro.

6. Para além do cumprimento dos prazos de execução das infra-estruturas ora consideradas prioritárias e definidas no nº 2 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda a concluir dentro dos prazos previstos no programa da execução de trabalhos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, todas as restantes obras de infra-estruturas na área de intervenção.

CLÁUSULA NONA - GARANTIA DE CUMPRIMENTO DOS ENCARGOS ESPECIAIS

1. Para garantia do cumprimento dos encargos especiais emergentes deste contrato, o SEGUNDO OUTORGANTE, prestará relativamente à presente concessão, uma caução no valor de $49.570.400,00 (quarenta e nove milhões, quinhentas e setenta mil e quatrocentas) patacas por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo PRIMEIRO OUTORGANTE no prazo de 30 dias contados da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente contrato.

2. Por ocasião das concessões das zonas B e C/D, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará ainda para o mesmo efeito as cauções adicionais de $49.864.500,00 (quarenta e nove milhões, oitocentas e sessenta e quatro mil e quinhentas) patacas e de $27.065.100,00 (vinte e sete milhões e sessenta e cinco mil e cem) patacas, respectivamente.

3. As cauções referidas nos números anteriores serão libertadas, aquando da recepção provisória das infra-estruturas correspondentes ao valor dos encargos especiais deduzidos nos prémios e que as mesmas caucionam.

CLÁUSULA DÉCIMA - MATERIAIS E EQUIPAMENTO/TRANSPORTE E APLICAÇÃO

1. Os estaleiros necessários à execução das obras deverão ser instalados pelo SEGUNDO OUTORGANTE dentro da área de intervenção, sem prejuízo de no período de arranque dos trabalhos, o mesmo poder recorrer à instalação de estaleiros provisórios fora dessa área, em locais próximos, a proposta do SEGUNDO OUTORGANTE, a qual deverá ser previamente aprovada pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. O transporte de materiais e equipamento até ao local das obras, será feito com recurso a meios marítimos.

3. Em casos excepcionais e devidamente justificados poderá ser autorizado pelo PRIMEIRO OUTORGANTE um meio de transporte alternativo.

4. Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE necessite para aplicar na área de intervenção terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - MULTAS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados nas cláusulas sexta e oitava, relativamente à apresentação dos projectos, início e conclusão das obras e execução das infra-estruturas, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa que poderá ir até $10.000,00 (dez mil) patacas, por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa que poderá ir até dobro daquela importância.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

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

4. Para efeitos do disposto no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de MOP$1.685.000.000,00 (mil seiscentos e oitenta e cinco milhões) patacas, que será pago da seguinte forma:

   a) $118.930.000,00 (cento e dezoito milhões, novecentas e trinta mil) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente contrato.

   b) $1.070.366.000,00 (mil e setenta milhões e trezentas e sessenta e seis mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 8 (oito) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $155.713.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões e setecentas e treze mil) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira prestação 510 (quinhentos e dez) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

   c) O remanescente, no montante de $495.704.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, setecentas e quatro mil) patacas, será prestado, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento de parte das infra-estruturas a construir nos termos da cláusula sétima, cuja entrega deverá ser feita ao PRIMEIRO OUTORGANTE, livre de quaisquer ónus ou encargos, nos prazos estabelecidos.

2. Pelo período de tempo que decorrerá entre a publicação no Boletim Oficial do Despacho que titula o presente contrato e a data de vencimento da primeira das prestações referidas na alínea b) do número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará juros à taxa de 7% ao ano, em duas prestações iguais semestrais e consecutivas, no valor de $37.463.000,00 (trinta e sete milhões, quatrocentas e sessenta e três mil) patacas, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho acima referido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: PRÉMIO DAS ÁREAS A CONCEDER

1. Fica desde já estabelecido que o SEGUNDO OUTORGANTE pagará um montante adicional de $1.695.000.000,00 (mil seiscentos e noventa e cinco milhões) de patacas pela concessão, por arrendamento, da área de terreno identificado como Zona B na planta nº 3218/90, que será liquidado da seguinte forma:

   a) $119.635.000,00 (cento e dezanove milhões, seiscentas e trinta e cinco mil) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que vier a titular a concessão referida.

   b) $1.076.720.000,00 (mil e setenta e seis milhões, setecentas e vinte mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 7 (sete) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $176.091.000,00 (cento e setenta e seis milhões e noventa e uma mil) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 510 (quinhentos e dez) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

   c) O remanescente, no montante de $498.645.000,00 (quatrocentos e noventa e oito milhões e seiscentas e quarenta e cinco mil) patacas, será prestado, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento de parte das infra-estruturas a construir nos termos da Cláusula Sétima, cuja entrega deverá ser feita ao PRIMEIRO OUTORGANTE, livre de quaisquer ónus ou encargos, nos prazos estabelecidos.

2. Pelo período de tempo que decorrerá entre a publicação no Boletim Oficial do Despacho que vier a titular o referido contrato e a data de vencimento da primeira das prestações referidas na alínea b) do número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará juros à taxa de 7% ao ano, em duas prestações iguais semestrais e consecutivas, no valor de $37.685.000,00 (trinta e sete milhões, seiscentas e oitenta e cinco mil) patacas, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho acima referido.

3. Fica ainda estabelecido que o SEGUNDO OUTORGANTE pagará um montante adicional de $920.000.000,00 (novecentos e vinte milhões) de patacas, pela concessão, por arrendamento, das Zonas C/D mencionados no número dois da cláusula segunda, que será liquidado da seguinte forma:

   a) 64.935.000,00 (sessenta e quatro milhões e novecentas e trinta e cinco mil) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do Despacho que vier a titular a referida concessão;

   b) $584.414.000,00 (quinhentos e oitenta e quatro milhões e quatrocentas e catorze mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $109.676.000,00 (cento e nove milhões e seiscentas e setenta e seis mil) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira prestação 510 (quinhentos e dez) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior;

   c) O remanescente, no montante de $270.651.000,00 (duzentos e setenta milhões e seiscentas e cinquenta uma mil) patacas, será prestado, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento de parte das infra-estruturas a construir nos termos da Cláusula Sétima, cuja entrega deverá ser feita ao PRIMEIRO OUTORGANTE, livre de quaisquer ónus ou encargos, nos prazos estabelecidos.

4. Pelo período de tempo que decorrerá entre a publicação no Boletim Oficial do Despacho que vier a titular o referido contrato e a data de vencimento da primeira das prestações referidas na alínea b) do número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará juros à taxa de 7% ao ano, em duas prestações iguais semestrais e consecutivas, no valor de $20.454.000,00 (vinte milhões, quatrocentas e cinquenta e quatro mil) patacas, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho acima referido.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 126º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE actualizará a caução para o valor de $1.496.190,00 (um milhão quatrocentas e noventa e seis mil, cento e noventa) patacas por meio de depósito ou 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 QUINTA - TRANSMISSÃO E EMISSÃO DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

1. A transmissão das situações decorrentes da 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. Dadas as características particulares do empreendimento em que se integra a concessão, poderá o PRIMEIRO OUTORGANTE autorizar, sem alteração das condições contratuais, a transmissão do direito de arrendamento de qualquer dos lotes em que se divide o TERRENO, antes do seu aproveitamento integral, desde que o requerimento respectivo corresponda a um primeiro pedido de transmissão do lote em causa e mediante a prestação de uma caução, por cada lote a transmitir, de montante equivalente a 1/12 avos do valor dos encargos especiais, deduzidos no prémio da presente concessão.

3. As cauções referidas no número anterior serão libertadas logo que se mostrem realizadas a parte das infra-estruturas que o SEGUNDO OUTORGANTE fica vinculado a executar, no valor de $495.704.000,00, de acordo com o programa de trabalhos e respectivo cronograma financeiro.

4. No caso de transmissão efectuada ao abrigo do estipulado no número dois, o transmissário e o transmitente serão solidariamente responsáveis pelo integral cumprimento das cláusulas do presente contrato, relativamente ao lote transmitido.

5. Ficam, desde já, autorizadas as transmissões de situações decorrentes da presente concessão respeitantes aos lotes do TERRENO cujos edifícios aí implantados obtenham a respectiva licença de utilização, a qual no entanto só será emitida pela DSSOPT após a conclusão das infra-estruturas referidas no nº 2 da cláusula oitava e desde que esteja a ser cumprido o programa de trabalhos para a execução das restantes infra-estruturas.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FISCALIZAÇÃO

1. Durante o período de aproveitamento do TERRENO concedido, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras em curso na área de intervenção, 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. Toda a actividade do SEGUNDO OUTORGANTE será acompanhada por um técnico designado pelo Governador, sem prejuízo da fiscalização cometida aos Serviços Competentes nos termos da Lei.

3. A remuneração do técnico referido no número anterior será fixada por despacho do Governador, não podendo exceder o índice 650 de vencimento na função pública e será satisfeita pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:

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

   b) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona;

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

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

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial e determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do SEGUNDO OUTORGANTE e com perda das cauções apresentadas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RESCISÃO

1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

   a) Falta do pagamento pontual da renda;

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

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

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

   e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima segunda.

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

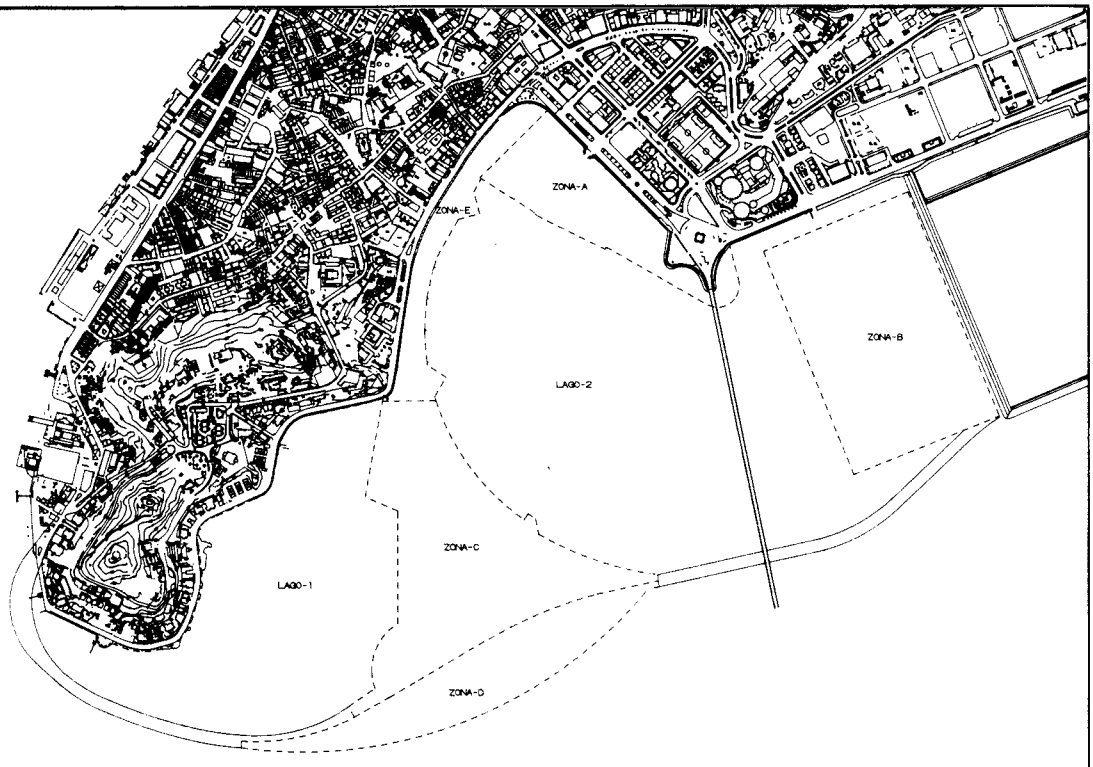
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 30 de Junho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*



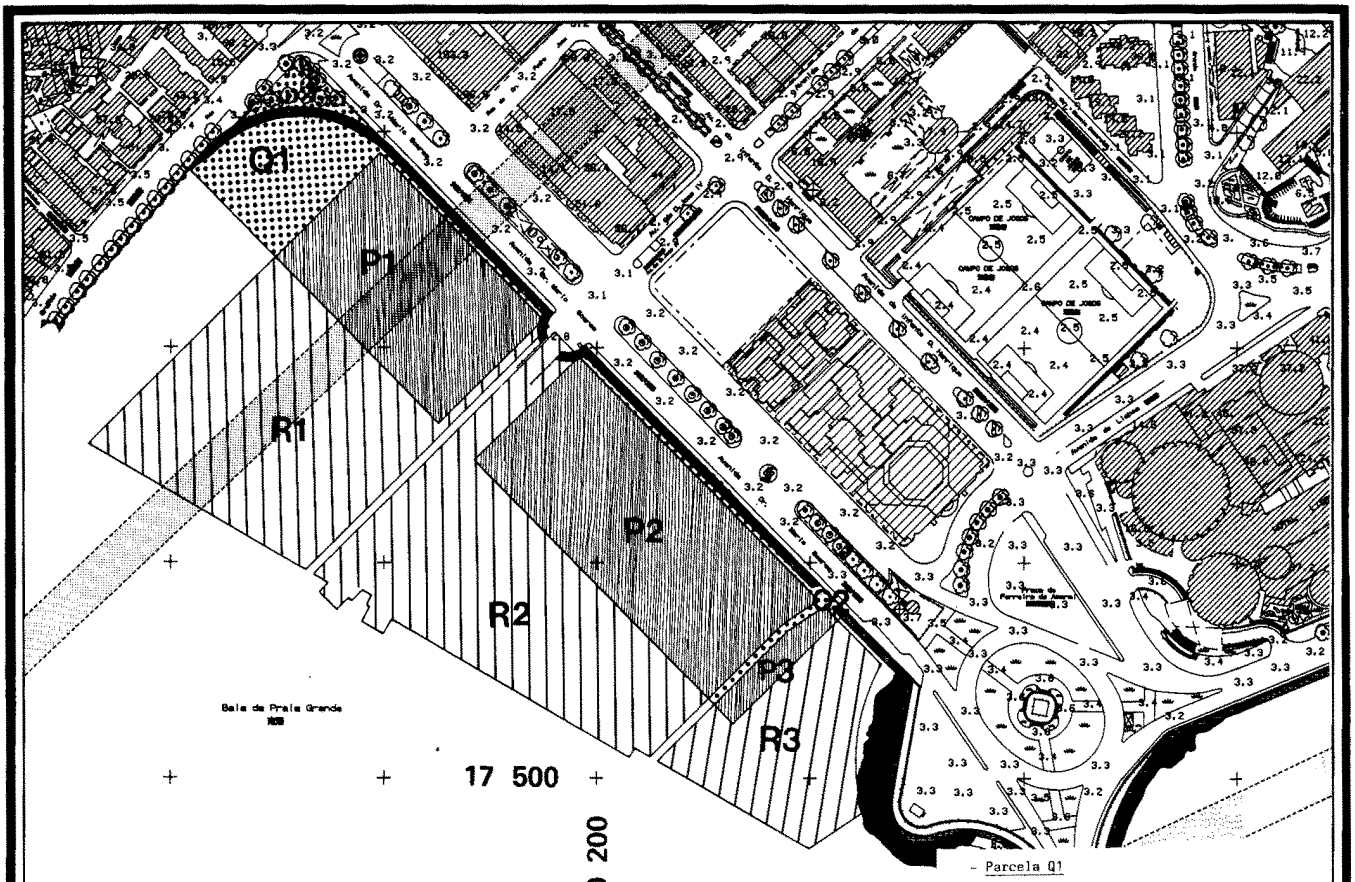
FECHO DA BAIA DA PRAIA GRANDE

Localização: Área de Intervenção

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

Despacho no. 73/SATOP/92 **Parecer da CT no.** 26/92 **de** 27/02/92 3218/90 de 17/01/92



ÁREAS PARCELARES:

- Terrenos já concedidos:
  Parcela "P1" = 7 494 m2
  " "P2" = 10 762 m2
  " "P3" = 835 m2
  " "Q1" = 4 779 m2
  " "Q2" = 1 130 m2
  Total = 25 000 m2
- Terrenos já concedidos,a reverter:
  Parcela "Q1" = 4 779 m2
  " "Q2" = 1 130 m2
  Total = 5 909 m2
- Terrenos a conceder (a conquistar ao mar):
  Parcela "R1" = 12 492 m2
  " "R2" = 12 764 m2
  " "R3" = 5 526 m2
  Total = 30 782 m2

CONFRONTAÇÕES:

- Parcela P1

  Parte do terreno da desc. (Nº22103, B-110 (A)),concedido à Soc. Empreendimentos Nam Van,S.A.R.L.

  NE e NW - Parcela Q1;
  S e SW - Parcela R1;
- Parcela P2

  Parte do terreno da desc. C.R.P. (Nº22103,B-110 (A)),concedido à Soc. Empreendimentos Nam Van,S.A.R.L.

  NE e SE - Parcela Q2;
  SW e NW - Parcela R2;
- Parcela P3

  Parte do terreno da desc. C.R.P. (Nº22103,B-110 (A)),concedido à Soc. Empreendimentos Nam Van,S.A.R.L.

  NE e NW - Parcela Q2;
  SE e SW - Parcela R3:

FECHO DA BAIA DA PRAIA GRANDE
ZONA "A"
Planta 1

Áreas das Parcelas

P1	7 494	m²
P2	10 762	m²
P3	835	m²
Q1	4 779	m²
Q2	1 130	m²
R1	12 492	m²
R2	12 764	m²
R3	5 526	m²

- Parcela Q1

  Parte do terreno da desc. C.R.P. (Nº22103,B-110 (A)),a reverter ao Território.

  NE - Avenida Dr. Mário Soares;
  SE - Parcela P1 e a Avenida Dr. Mário Soares;
  SW - Baia da Praia Grande;
  NW - Rua da Praia Grande.
- Parcela Q2

  Parte do terreno da desc. da C.R.P. (Nº22103,B-110 (A)),a reverter ao Território.

  NE - Avenida Dr. Mário Soares;
  SE - Parcela P3 e o muro de retenção à Avenida Dr. Mário Soares;
  SW - Parcela P2,P3 e a Baía da Praia Grande;
  NW - Parcela P2 e a Avenida Dr. Mário Soares.
- Parcela R1

  Terreno a conquistar ao mar na Baía da Praia Grande.

  NE - Avenida Dr. Mário Soares e a Parcela P1;
  SE - Baía da Praia Grande;
  SW - Baía da Praia Grande;
  NW - Baía da Praia Grande e a Parcela P1.
- Parcela R2

  Terreno a conquistar ao mar, na Baía da Praia Grande (a conceder)

  NE - Avenida Dr. Mário Soares e as Parcelas P2 e Q2;
  SE - Parcela P2 e a Baía da Praia Grande;
  SW e NW - Baía da Praia Grande.
- Parcela R3

  Terreno a conquistar ao mar, na Baía da Praia Grande (a conceder)

  NE - Avenida Dr. Mário Soares e a parcela P3;
  SE e SW - Baía da Praia grande;
  NW - Baía da Praia Grande e a Parcela P3.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

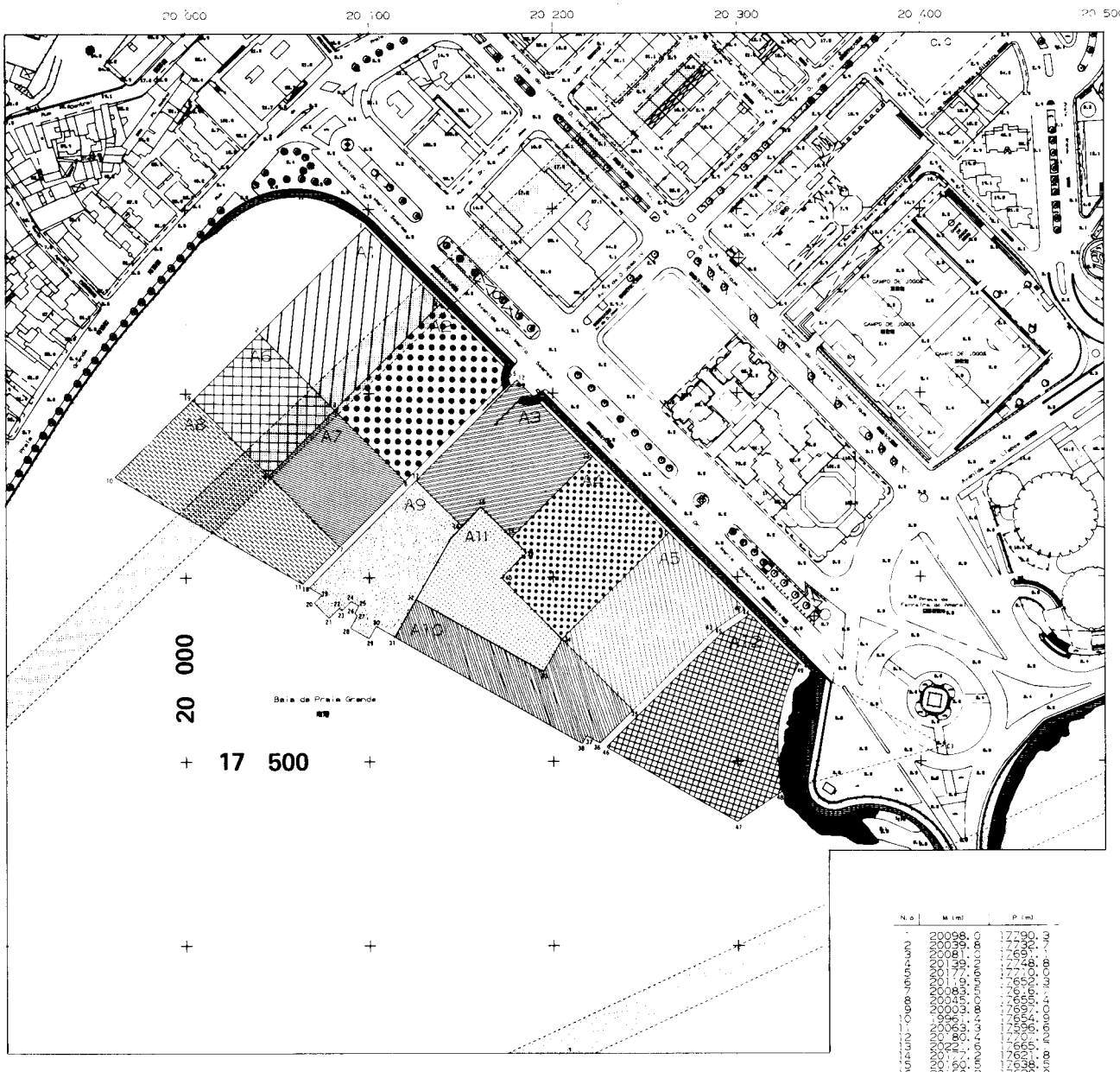
ESCALA 1:3500

50 25 0 50 100 150 200 250 300 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no.73/SATOP/92 Parecer da CT nº26/92 de 27/02/92 3218/90 de 17/01/1992



N.º	M (m)	P (m)
1	20098.0	7790.3
2	20039.8	7732.7
3	20081.9	7691.1
4	20139.0	7748.8
5	20177.5	7770.0
6	20119.5	7652.9
7	20083.5	7616.9
8	20045.0	7655.4
9	20003.8	7697.0
10	19965.4	7654.1
11	20066.3	7566.6
12	20078.0	7578.2
13	20022.1	7665.1
14	20071.0	7621.8
15	20060.0	7638.0
16	20051.0	7608.0
17	20125.0	7550.0
18	20066.8	7594.6
19	20073.8	7590.6
20	20069.0	7586.4
21	20001.8	7586.4
22	20083.4	7583.6
23	20084.7	7582.3
24	20089.8	7581.2
25	20094.1	7584.8
26	20091.1	7580.4
27	20093.2	7579.2
28	20088.0	7574.0
29	20099.6	7566.9
30	20103.5	7579.6
31	20115.8	7588.8
32	20125.4	7588.1
33	20194.4	7548.6
34	20204.6	7566.5
35	20245.0	7559.0
36	20225.4	7539.9
37	20254.0	7517.0
38	20255.5	7509.6
39	20185.5	7619.4
40	20171.9	7599.1
41	20262.7	7524.1
42	20303.9	7582.6
43	20281.4	7577.5
44	20306.1	7559.0
45	20289.9	7568.5
46	20228.6	7507.9
47	20299.5	7726.1
48	20324.6	7784.1
49	20333.3	7562.9
C1	20412.4	7508.0

FECHO DA BAIA DA PRAIA GRANDE
ZONA "A"

PLANTA "2"

Area dos Lotes

A1 =4791m²	A7 =2768m²
A2 =4472m²	A8 =4989m²
A3 =4169m²	A9 =3449m²
A4 =4563m²	A10=3634m²
A5 =4515m²	A11=3196m²
A6 =2966m²	A12=6361m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:3500

50 25 0 50 100 150 200 25 300 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 73/SATOP/92 Parecer da CI nº26/92 de 27/02/92 3218/90 de 17/01/1992