

**Despacho n.º 16/SATOP/95**

Respeitante à revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 22 736 m<sup>2</sup>, sito na Avenida do Conselheiro Borja, no Bairro da Ilha Verde, a favor da Companhia de Investimentos Panasonic, Limitada. Redução da área de concessão para 16 463 m<sup>2</sup> (Processo n.º 650.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 98/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em cumprimento do Despacho n.º 157/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, por escritura pública de 8 de Fevereiro de 1991, lavrada a fls. 30 e seguintes do livro n.º 282, da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), foi concedido, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, um terreno com a área de 22 736 m<sup>2</sup>, sito na Avenida do Conselheiro Borja, no Bairro da Ilha Verde, à sociedade comercial denominada Companhia de Investimentos Panasonic, Limitada, com sede na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, edifício Royal Centre, r/c, bloco D-K, em Macau, destinado à construção de edifícios para habitação, comércio, estacionamento, equipamento social e um mercado, encontrando-se a concessionária matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 221 a fls. 142 do livro C-6.

2. Nos termos da cláusula quinta daquela escritura de contrato, o aproveitamento do terreno operar-se-ia no prazo global de 60 meses, repartido por três fases, estipulando ainda prazos intermédios para apresentação de projectos e início de obra.

De acordo com a cláusula sexta, a título de encargos especiais, a concessionária teria de desocupar o terreno, removendo todas as construções e materiais nele existentes, bem como no terreno adjacente destinado a arruamentos.

Quanto ao prémio do contrato, no valor de \$ 136 612 000,00 patacas, o mesmo consubstanciava-se na assumpção, pela concessionária, dos encargos respeitantes ao realojamento de 1 450 famílias, que à data do contrato ocupavam o local, segundo o princípio, uma família uma casa, na entrega de uma área pavimentada com 4 620 m<sup>2</sup>, para equipamento social, na construção de uma outra área de pavimento com cerca de 1 270 m<sup>2</sup>, destinada a mercado, na construção de cerca de 19 783 m<sup>2</sup> de arruamentos e zonas verdes, tudo de acordo com projectos a elaborar pela concessionária e a aprovar pelos Serviços da Administração.

3. A dimensão e natureza deste projecto, com especial relevância para a desocupação do terreno e consequente realojamento das famílias existentes, onde coexistem explorações agrícolas, estabelecimentos comerciais, escolas, templos de culto, etc., conferiu ao próprio projecto factores de incerteza, devido às dificuldades surgidas a cada passo e ao impacto público que esta problemática atingiu, não obstante as diligências e os esforços que a concessionária vinha desenvolvendo no sentido de dar cumprimento às condições contratuais então estabelecidas.

4. Dado que a questão de maior complexidade se relacionava com a desocupação do terreno e realojamento das famílias, após aturadas conversações entre a concessionária, associações de moradores e DSSOPT, foi consultado o Instituto de Habitação de Macau (IHM) que, em ofício datado de 12 de Junho de 1992, entendeu que a integração dos fogos no património da Administra-

ção, em alternativa à entrega directa pela concessionária, permite à Administração «maior maleabilidade na gestão dos fogos, destinando-os à venda ou a arrendamento consoante as necessidades, em primeira linha, de realojamento dos residentes na área».

5. Face ao incumprimento dos prazos contratuais e às dificuldades surgidas, após várias reuniões efectuadas entre a concessionária, IHM e DSSOPT, com vista a encontrar uma solução adequada, que possibilitasse àquela a rentabilização do investimento e que garantisse à Administração a satisfação do interesse público, foi proposta a revisão do contrato de concessão, contemplando todas as situações omissas no contrato em vigor, por forma a esclarecer as dúvidas suscitadas, mormente no que se refere à titularidade dos fogos destinados às famílias desalojadas.

6. Após vicissitudes várias, a concessionária mostrou-se disposta para a revisão do contrato e em resultado de reuniões efectuadas para discussão do aproveitamento do terreno, foi emitida uma nova planta de alinhamento oficial que, para além de estabelecer as condicionantes urbanísticas para o local, fixa também as áreas brutas de construção máximas para cada finalidade.

7. A Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) emitiu, em 6 de Outubro de 1994, três plantas com o n.º 790/89, identificadas com a numeração I, II e III, assinalando as várias parcelas já descritas e omissas na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), e, ainda, os novos lotes que passarão a constituir terreno concedido.

8. Nestas circunstâncias, o Gabinete Jurídico da DSSOPT elaborou a minuta do contrato de concessão do terreno, agora com a área reduzida para 16 463 m<sup>2</sup>, destacando-se a clarificação da situação registral das parcelas, a forma de aproveitamento do terreno, a definição do prazo de aproveitamento, a estipulação de encargos e a forma de pagamento do prémio.

9. O processo seguiu a sua tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Novembro de 1994, emitiu parecer favorável à revisão do contrato de concessão, por arrendamento.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas à sociedade concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 16 de Janeiro de 1995, subscrita por Or Wai Sheun, casado, natural da China, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, edifício Royal Centre, r/c, «A», na qualidade de gerente da referida sociedade, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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 no artigo 107.º 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 revisão do contrato de concessão, referido em epígrafe, de acordo com o contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Companhia de Investimentos Panasonic, Limitada, como segunda outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão do contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, titulado pelo Despacho n.º 157/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, respeitante ao terreno situado em Macau, na Avenida do Conselheiro Borja, Bairro da Ilha Verde, com a área global de 22 736 (vinte e dois mil, setecentos e trinta e seis) metros quadrados, com a configuração e limites dados pelas parcelas assinaladas pelas letras «A1», «A2» e «A3» na planta anexa ao referido despacho, a que correspondem os números e letras «4a», «Ax8», «Ax11» e «Ax12», «1a», «2a», «Pa», «Ax9» e «Ax10» e «3a», «Ax13» e «Ax15» na planta I, n.º 790/89, emitida em 6 de Outubro de 1994, pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

O referido terreno é constituído por parcelas omissas na CRPM e por parcelas que fazem parte dos prédios descritos na mesma Conservatória sob os n.ºs 11 582, 11 583 a fls. 58 v. e 59 do livro B-31, 19 194 a fls. 160 v. do livro B-39, 19 939 a fls. 123 do livro B-42 e 20 402 a fls. 87 do livro B-44, mas que não se acham identificadas, quer no contrato de concessão titulado pelo citado Despacho n.º 157/GM/89, quer na planta a ele anexa, facto que impossibilita o registo da concessão.

2. No âmbito da presente revisão a área do terreno identificada no número anterior é reduzida globalmente para 16 463 (dezassex mil, quatrocentos e sessenta e três) metros quadrados, dividida em 3 (três) lotes com, respectivamente, 5 610 (cinco mil, seiscentos e dez), 7 507 (sete mil, quinhentos e sete) e 3 346 (três mil, trezentos e quarenta e seis) metros quadrados, assinalados com os n.ºs «1», «2» e «3» na planta III, n.º 790/89, emitida em 9 de Outubro de 1994, pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante e aos quais são atribuídos, respectivamente, os valores de \$ 46 330 000,00 (quarenta e seis milhões, trezentos e trinta mil) patacas, \$ 61 996 000,00 (sessenta e um milhões, novecentas e noventa e seis mil) patacas e \$ 27 633 000,00 (vinte e sete milhões, seiscentas e trinta e três mil) patacas.

3. Os lotes, a que se refere o número anterior, são constituídos pelas seguintes parcelas:

*Lote 1:*

— Parcela com a área de 4 959 (quatro mil novecentos e cinquenta e nove) metros quadrados, a desanexar do prédio descrito na CRPM sob o n.º 11 582 a fls. 58 v. do livro B-31, assinalada com o n.º «1a» na planta II, n.º 790/89, emitida em 6 de Outubro de 1994, pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante;

— Parcela com a área de 651 (seiscentos e cinquenta e um) metros quadrados, omissa na CRPM, assinalada com o n.º «1b» na planta anteriormente citada.

*Lote 2:*

— Parcela com a área de 6 089 (seis mil e oitenta e nove) metros quadrados, omissa na CRPM, assinalada com o n.º «2a» na mencionada planta;

— Parcela com a área de 964 (novecentos e sessenta e quatro) metros quadrados, a desanexar do prédio descrito na CRPM sob

o n.º 11 582 a fls. 58 v. do livro B-31, assinalada com o n.º «2b» na mesma planta;

— Parcela com a área de 370 (trezentos e setenta) metros quadrados, a desanexar do prédio descrito na CRPM sob o n.º 11 583 a fls. 59 do livro B-31, assinalada com o n.º «2c»;

— Parcela com a área de 84 (oitenta e quatro) metros quadrados, assinalada com o n.º «2d» na já referida planta II, a desanexar do prédio descrito sob o n.º 19 194 a fls. 160 v. do livro B-39, que reverteu ao Território pelo Despacho n.º 251/85, publicado no *Boletim Oficial* n.º 45/85, de 7 de Dezembro.

*Lote 3:*

— Parcela com a área de 2 164 (dois mil cento e sessenta e quatro) metros quadrados, omissa na CRPM, assinalada com o n.º «3a» na planta II, n.º 790/89, emitida em 6 de Outubro de 1994, pela DSCC;

— Parcela com a área de 1 182 (mil cento e oitenta e dois) metros quadrados, a desanexar do prédio descrito sob o n.º 11 583 a fls. 59 do livro B-31, assinalada com o n.º «3b».

4. A concessão do terreno, agora com a área global de 16 463 (dezassex mil, quatrocentos e sessenta e três) metros quadrados, constituído pelos lotes 1 (um), 2 (dois) e 3 (três), assinalados e com as confrontações indicadas na planta III, n.º 790/89, emitida em 9 de Outubro de 1994, pela DSCC, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 29 de Dezembro de 1989, data da publicação no *Boletim Oficial* do Despacho n.º 157/GM/89, que titula o contrato de concessão.

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

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício em cada um dos três lotes, em regime de propriedade horizontal.

2. Os edifícios, referidos no número anterior, são afectados às seguintes finalidades de utilização:

*Lote 1:*

Estacionamento: com a área bruta de construção de 12 975 m²;

Comércio: com a área bruta de construção de 3 045 m²;

Habitação: com a área bruta de construção de 68 661 m².

*Lote 2:*

Estacionamento: com a área bruta de construção de 18 648 m²;

Comércio: com a área bruta de construção de 3 761 m²;

Habitação: com a área bruta de construção de 85 680 m².

## Lote 3:

Estacionamento: com a área bruta de construção de 5 394 m<sup>2</sup>;

Comércio: com a área bruta de construção de 4 550 m<sup>2</sup>;

Habitação: com a área bruta de construção de 34 103 m<sup>2</sup>,

3. Nos terraços do pódio dos edifícios referidos no número anterior devem ser criadas e bem definidas áreas destinadas a recreio infantil e lazer dos utentes (mínimo recomendável de 400 m<sup>2</sup>), equipamento e mobiliário urbanos, espaços arborizados (árvores, arbustos, pérgulas...) iluminação própria e pavimentos adequados, com texturas diferentes.

*Cláusula quarta — Renda*

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 131 704,00 (cento e trinta e uma mil, setecentas e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar:

## Lote 1:

Estacionamento: \$ 4,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 51 900,00 (cinquenta e uma mil e novecentas) patacas;

Comércio: \$ 6,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 18 270,00 (dezoito mil, duzentas e setenta) patacas;

Habitação: \$ 4,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 274 644,00 (duzentas e setenta e quatro mil, seiscentas e quarenta e quatro) patacas.

## Lote 2:

Estacionamento: \$ 4,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 74 592,00 (setenta e quatro mil, quinhentas e noventa e duas) patacas;

Comércio: \$ 6,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 22 566,00 (vinte e duas mil, quinhentas e sessenta e seis) patacas;

Habitação: \$ 4,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 342 720,00 (trezentas e quarenta e duas mil, setecentas e vinte) patacas.

## Lote 3:

Estacionamento: \$ 4,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 21 576,00 (vinte e uma mil, quinhentas e setenta e seis) patacas;

Comércio: \$ 6,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 27 300,00 (vinte e sete mil e trezentas) patacas;

Habitação: \$ 4,00/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, no total de \$ 136 412,00 (cento e trinta e seis mil, quatrocentas e doze) patacas.

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços

competentes, para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados 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 estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

*Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 60 (sessenta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato e de acordo com o seguinte faseamento:

Lote 1 ..... 60 (sessenta) meses;

Lote 2 ..... 48 (quarenta e oito) meses;

Lote 3 ..... 30 (trinta) meses.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, incluindo os do lote 4 a entregar como prémio do contrato, observar os seguintes prazos:

a) 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura) para os lotes 3 e 4, e 180 (cento e oitenta) dias para os lotes 1 e 2;

b) 120 (cento e vinte) 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 de obra, para o início da obra.

3. 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 60 (sessenta) dias.

4. 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 sujeita 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 a segunda outorgante de apresentação do respectivo projecto de obra.

*Cláusula sexta — 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 \$ 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada

dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica 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 sétima — Encargos especiais*

1. Todos os encargos com o projecto, execução e aproveitamento do lote 4, correm por conta e responsabilidade da segunda outorgante que, para o efeito, deve garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

2. Para além das demais obrigações resultantes do presente contrato, constituem ainda encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

a) A desocupação e remoção de todas as construções e materiais existentes na área de intervenção da segunda outorgante, que abrange o terreno concedido, o lote 4 e as áreas envolventes, assinaladas com as letras «Ax1», «Ax2», «Ax3», «Ax4», «Ax5», «Ax6», «Ax7», «O», «P», «P1» e «S» na planta III, n.º 790/89, emitida em 9 de Outubro de 1994, pela DSCC;

b) O realojamento dos agregados familiares residentes na área de intervenção, que obedece às seguintes regras:

b.1. A segunda outorgante, sob a coordenação do Instituto de Habitação de Macau (IHM) e pelos preços por este fixados, obriga-se a proceder, no prazo fixado para o aproveitamento do terreno, a todos os actos jurídicos necessários à venda de fracções autónomas habitacionais, que para tal disponibilizará, de acordo com os condicionalismos definidos no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, aos agregados familiares aí residentes que, para o efeito, reúnam condições legais;

b.2. O primeiro outorgante, através do IHM, obriga-se a proceder ao arrendamento de fracções autónomas habitacionais, que para tal disponibilizará, até ao máximo de 50 (cinquenta), de acordo com os condicionalismos definidos no Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, aos agregados familiares que, para o efeito, reúnam condições legais;

b.3. Aos agregados familiares que não pretendam, ou não estejam nas condições de poder adquirir ou arrendar fracções autónomas, definidas em b.1 e b.2, a segunda outorgante poderá proceder ao pagamento de compensações pecuniárias para abandono do terreno.

Não têm direito a qualquer compensação pecuniária ou outras os proprietários das edificações informais que nelas não residam;

b.4. O realojamento dos agregados familiares que ocupam as áreas do lote 4, arruamentos envolventes a este lote, arruamento principal, a área a afectar à escola, a área destinada a equipamen-

to social e acesso a esta área pela Avenida do Conselheiro Borja, deve estar concluído no prazo máximo de 12 (doze) meses;

c) A reconstrução da escola na parcela assinalada com a letra «P1» na planta III, n.º 790/89, emitida em 9 de Outubro de 1994, pela DSCC, segundo projecto a elaborar pela segunda outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante;

d) A execução, de acordo com os projectos a apresentar pela segunda outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante, de todas as infra-estruturas da área de intervenção, designadamente:

— Os arruamentos, principal e secundários, incluindo passeios públicos, abrigos de passageiros nas paragens de autocarros e passagens aéreas pedonais, ao nível do pódio dos edifícios, de ligação entre lotes;

— Redes de drenagem de águas residuais e pluviais, redes de distribuição de água e respectiva ligação à rede existente;

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

— Os arranjos paisagísticos cujo projecto deverá conter informação detalhada sobre elementos a construir, plantações, arborizações, equipamentos e mobiliário urbanos, iluminação pública e pavimentação desenhada.

3. A segunda outorgante obriga-se a apresentar os projectos das infra-estruturas indicadas na alínea d) do n.º 2, para aprovação do primeiro outorgante, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

4. A segunda outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nas obras referidas no n.º 1, durante o período de dois anos, e nas alíneas c) e d) do n.º 2, durante o período de um ano, contado da data, respectivamente, da emissão de licença de utilização e da recepção provisória das mesmas, obrigando-se a reparar e corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a qualidade dos materiais a aplicar nas obras referidas no n.º 1 e nas alíneas c) e d) do n.º 2 está sujeita à aprovação prévia do primeiro outorgante.

6. As obras de infra-estruturas referidas na alínea d) do n.º 2 devem ficar concluídas no prazo máximo de 60 (sessenta) meses, contados da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da conclusão, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, do arruamento principal, assinalado com a letra «Ax1» na planta III, n.º 790/89, emitida em 9 de Outubro de 1994, pela DSCC.

7. A emissão da licença de utilização do edifício a construir em cada um dos lotes concedidos (lotes 1, 2 e 3) fica condicionada à conclusão das obras de infra-estruturas referidas na alínea d) do n.º 2, necessárias à autonomia funcional do edifício.

#### *Cláusula oitava — Materiais sobranes 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: \$ 10 000,00 a \$ 20 000,00;
- Na 2.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 30 000,00;
- Na 3.ª infracção: \$ 30 001,00 a \$ 50 000,00;
- A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

#### *Cláusula nona — Prémio do contrato*

1. A segunda outorgante, por força da presente revisão, obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, no prazo de 40 (quarenta) meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula este contrato, a título de prémio, um edifício, em regime de propriedade horizontal, a construir na área assinalada com o n.º 4, na planta III, n.º 790/89, emitida em 9 de Outubro de 1994, pela DSCC, designada por lote 4 (quatro), afecto às seguintes finalidades de utilização:

Estacionamento, comércio e equipamento social: com a área bruta de construção global de 10 796 m²;

Habitação: com a área bruta de construção de 38 375 m².

2. O lote identificado no número anterior, com a área global de 4 050 (quatro mil e cinquenta) metros quadrados e o valor de \$ 33 446 000,00 (trinta e três milhões, quatrocentas e quarenta e seis mil) patacas, é formado pelas seguintes parcelas de terreno:

— Parcela com a área de 2 777 (dois mil, setecentos e setenta e sete) metros quadrados, a desanexar do prédio descrito na CRPM sob o n.º 11 582 a fls. 58 v. do livro B-31, assinalada com o n.º «4a» na planta II, n.º 790/89, emitida em 6 de Outubro de 1994, pela DSCC;

— Parcela com a área de 778 (setecentos e setenta e oito) metros quadrados, omissa na CRPM, assinalada com o n.º «4b», na mencionada planta;

— Parcela com a área de 495 (quatrocentos e noventa e cinco) metros quadrados, a desanexar do prédio descrito na CRPM sob o n.º 20 402 a fls. 87 do livro B-44, assinalada com o n.º «4c», na mesma planta.

3. Para efeitos do disposto no n.º 1, as obras de infra-estruturas da área envolvente do lote 4 (quatro), necessárias à autonomia funcional do edifício nele a construir, devem ficar concluídas em simultâneo.

4. A segunda outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão do edifício referido no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter a cópia dos actos de registo ao IHM.

5. A segunda outorgante fica obrigada a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de utilização, das chaves pertencentes ao edifício referido anteriormente.

6. É aplicável ao edifício referido no n.º 1 desta cláusula o regime jurídico estabelecido para as contrapartidas das concessões de terrenos efectuadas no âmbito do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, bem como o estipulado no Decreto-Lei n.º 18/91/M, de 25 de Fevereiro.

#### *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 deve actualizar a caução para o valor de \$ 131 704,00 (cento e trinta e uma mil, setecentas e quatro) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

#### *Cláusula décima primeira — Transmissão*

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. Ficam, desde já, autorizadas as transmissões de situações decorrentes da concessão respeitantes a cada um dos lotes do terreno cujo edifício aí implantado obtenha a respectiva licença de utilização.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, 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 da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

#### *Cláusula décima terceira — Caducidade*

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;
- 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 aí 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*.

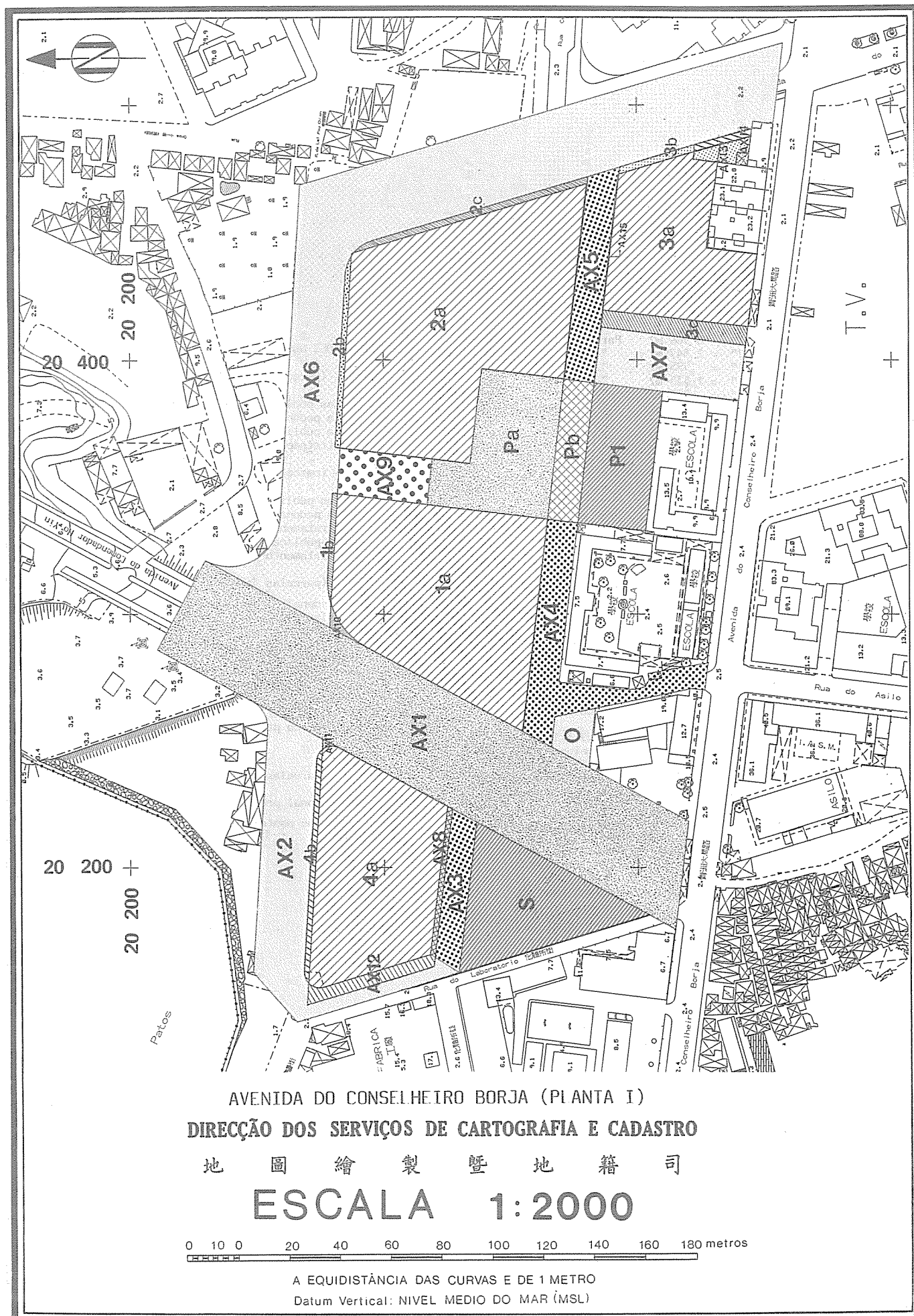
*Cláusula décima quinta — Foro competente*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 11 de Fevereiro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



- Terreno concedido por (Desp.nº157/GM/89-B0 Nº52-4ºsupl. de 29/12) conforme nova delimitação da DSSOPT.

Áreas da DSCC:

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Parcela "A×1" = 8 966 m <sup>2</sup> | Parcela "1a" = 5 530 m <sup>2</sup> |
| " " "A×2" = 2 547 m <sup>2</sup>     | " " "1b" = 80 m <sup>2</sup>        |
| " " "A×3" = 595 m <sup>2</sup>       | " " "2a" = 7 105 m <sup>2</sup>     |
| " " "A×4" = 1 535 m <sup>2</sup>     | " " "2b" = 146 m <sup>2</sup>       |
| " " "A×5" = 977 m <sup>2</sup>       | " " "2c" = 256 m <sup>2</sup>       |
| " " "A×6" = 8 836 m <sup>2</sup>     | " " "3a" = 2 864 m <sup>2</sup>     |
| " " "A×7" = 1 262 m <sup>2</sup>     | " " "3b" = 76 m <sup>2</sup>        |
| " " "A×8" = 118 m <sup>2</sup>       | " " "3c" = 406 m <sup>2</sup>       |
| " " "A×9" = 649 m <sup>2</sup>       | " " "4a" = 3 871 m <sup>2</sup>     |
| " " "A×10" = 46 m <sup>2</sup>       | " " "4b" = 179 m <sup>2</sup>       |
| " " "A×11" = 9 m <sup>2</sup>        | " " "0" = 277 m <sup>2</sup>        |
| " " "A×12" = 257 m <sup>2</sup>      | " " "Pa" = 2 092 m <sup>2</sup>     |
| " " "A×13" = 178 m <sup>2</sup>      | " " "Pb" = 671 m <sup>2</sup>       |
| " " "A×14" = 59 m <sup>2</sup>       | " " "P1" = 1 499 m <sup>2</sup>     |
| " " "A×15" = 17 m <sup>2</sup>       | " " "S" = 2 147 m <sup>2</sup>      |

OBS:-Conforme novo alinhamento da DSSOPT, o

Lote 1, corresponde às parcelas (1a+1b), o Lote 2, corresponde às parcelas (2a+2b+2c), o Lote 3, corresponde às parcelas (3a+3b+3c), o Lote 4, corresponde às parcelas (4a+4b).

- As parcelas (1b+2b+2c+3b+3c+4b), são terreno do Território a incluir na concessão.

- As parcelas (A×8+A×9+A×10+A×11+A×12+A×15+Pa), são terreno concedido a integrar no domínio público.

- As parcelas "A×13" e "A×14" são parte do terreno da desc. (Nº19939, B-42), que está fora da área sujeita a aproveitamento segundo a nova delimitação da DSSOPT.

- As parcelas (A×1+A×2+A×6+A×7+A×9+A×10+A×11+A×12), destinam-se a arruamentos, passeios e estacionamento públicos.

- As parcelas (A×3+A×4+A×5+A×8+A×15), destinam-se a via pedonal, condicionada ao acesso de veículos de emergência.

- A parcela "0", é área a integrar na Escola.

- As parcelas (Pa+Pb), destinam-se a área livre pública com tratamento paisagístico.

- A parcela "P1", destina-se a equipamento social.

- A parcela "S", é terreno a deixar vago para o Território.

#### CONFRONTAÇÕES DOS LOTES:

- Lote 1 - (parcelas 1a e 1b)

N/W - Vias públicas projectadas;

S - Via pedonal projectada;

E - Via pública projectada e área destinada a tratamento paisagístico.

- Lote 2 - (parcelas 2a, 2b e 2c)

N/E - Vias públicas projectadas;

S - Via pedonal projectada e área destinada a tratamento paisagístico.

W - Via pública projectada e área destinada a tratamento paisagístico.

- Lote 3 - (parcelas 3a, 3b e 3c)

N - Via pedonal projectada;

S - Parcelas A×13 e A×14 e Prédios Nºs34 e 34AB (Nº19985, B-42), 34B a 36 (Nº19987 e 19988, B-42) 36A a 36B e 38 (Nº19989 a 19991, B-42), 38A e 38B (Nº19992, B-42) da Avenida Conselheiro Borja;

E - Parcela A×13, via pública projectada e prédio Nºs38A e 38B da Avenida Conselheiro Borja (Nº19992, B-42);

W - Via Pública projectada.

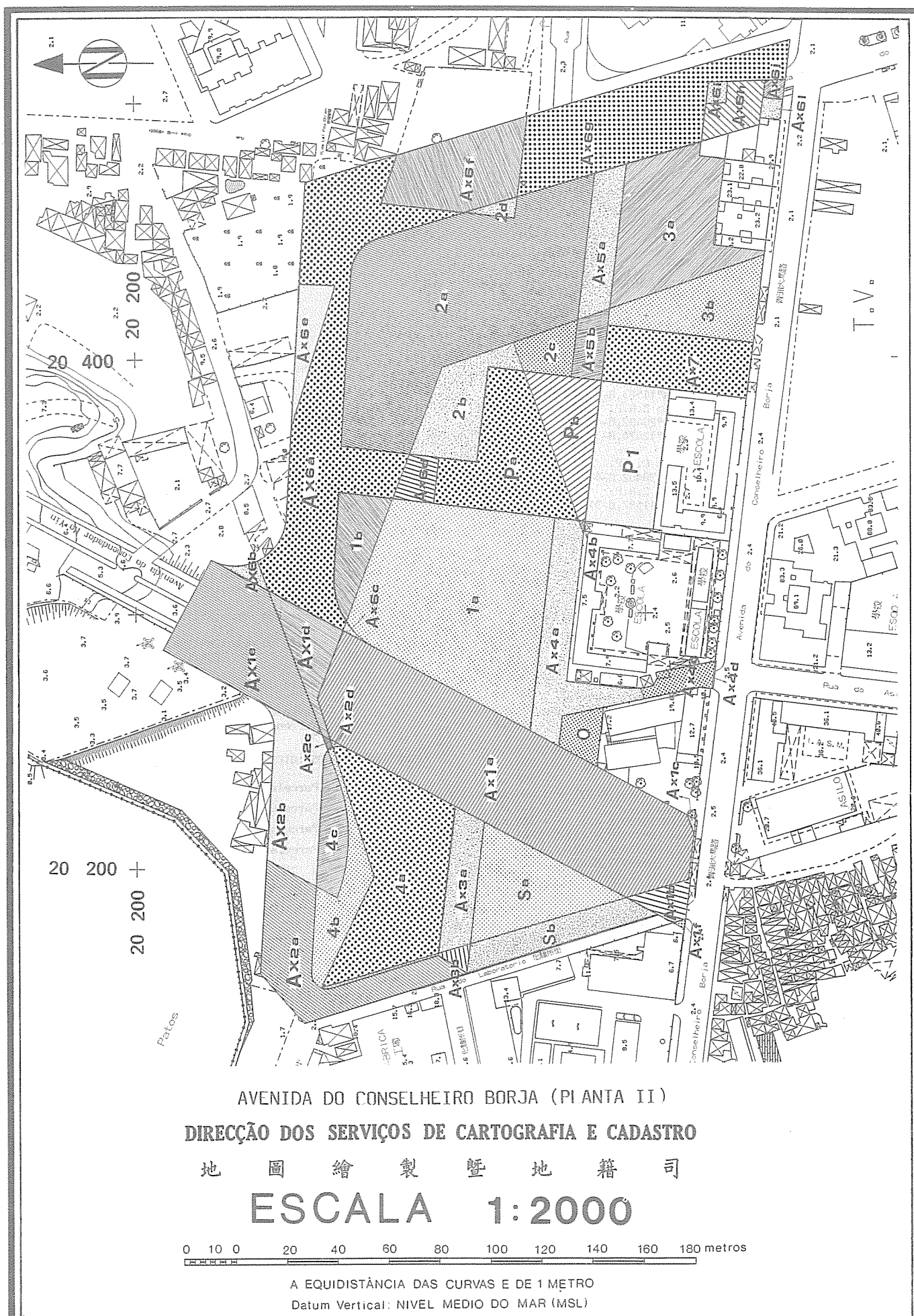
- Lote 4 - (parcelas 4a e 4b)

S - Rua pedonal projectada;

Nos restantes pontos cardeais - Via públicas projectadas.

## DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司



- Terreno concedido por (Desp. nº157/GM/89 - BO nº52-4º supl. de 29/12)  
Conforme nova delimitação da DSSOPT e situação registral.

#### Áreas da DSCC:

|         |                                                                                                                 |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Parcela | Ax1a - Parte da desc. (Nº11582,B-31)                                                                            | = 6 192 m2 |
| "       | Ax1b - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 244 m2   |
| "       | Ax1c - Parte da desc. (Nº11583,B-31)                                                                            | = 10 m2    |
| "       | Ax1d - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 588 m2   |
| "       | Ax1e - Parte da desc. (Nº20402,B-44)                                                                            | = 1 923 m2 |
| "       | Ax1f - Parte da desc. (Nº12424,B-31)                                                                            | = 9 m2     |
| "       | Ax2a - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 1 605 m2 |
| "       | Ax2b - Parte da desc. (Nº20402,B-44)                                                                            | = 1 192 m2 |
| "       | Ax2c - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 11 m2    |
| "       | Ax2d - Parte da desc. (Nº11582,B-31)                                                                            | = 6 m2     |
| "       | Ax3a - Parte da desc. (Nº11582, B-31)                                                                           | = 639 m2   |
| "       | Ax3b - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 74 m2    |
| "       | Ax4a - Parte da desc. (Nº11582,B-31)                                                                            | = 1 296 m2 |
| "       | Ax4b - " " " (Nº11583,B-31)                                                                                     | = 6 m2     |
| "       | Ax4c - " " " (Nº11583,B-31)                                                                                     | = 235 m2   |
| "       | Ax4d - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 5 m2     |
| "       | Ax5a - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 689 m2   |
| "       | Ax5b - Parte da desc. (Nº11583,B-31)                                                                            | = 305 m2   |
| "       | Ax6a - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 4 260 m2 |
| "       | Ax6b - Parte da desc. (Nº20402,B-44)                                                                            | = 78 m2    |
| "       | Ax6c - " " " (Nº11582,B-31)                                                                                     | = 16 m2    |
| "       | Ax6d - " " " (Nº11582,B-31)                                                                                     | = 249 m2   |
| "       | Ax6e - Parte do terreno concedido ao<br>Leal Senado (D.L. nº306-B.O.<br>Nº32 de 12.08.47 e omissso na<br>C.R.P. | = 398 m2   |
| "       | Ax6f - Parte da desc. (Nº19194,B-39)                                                                            | = 1 406 m2 |
| "       | Ax6g - Terreno omissso na C.R.P.                                                                                | = 2 545 m2 |
| "       | Ax6h - Parte da desc. (Nº19939,B-42)                                                                            | = 385 m2   |
| "       | Ax6i - Terreno da desc. (Nº19940,B-42)                                                                          | = 64 m2    |
| "       | Ax6j - " " " (Nº19938,B-42)                                                                                     | = 59 m2    |
| "       | Ax6l - " " " (Nº19937,B-42)                                                                                     | = 64 m2    |

#### Area DSCC:

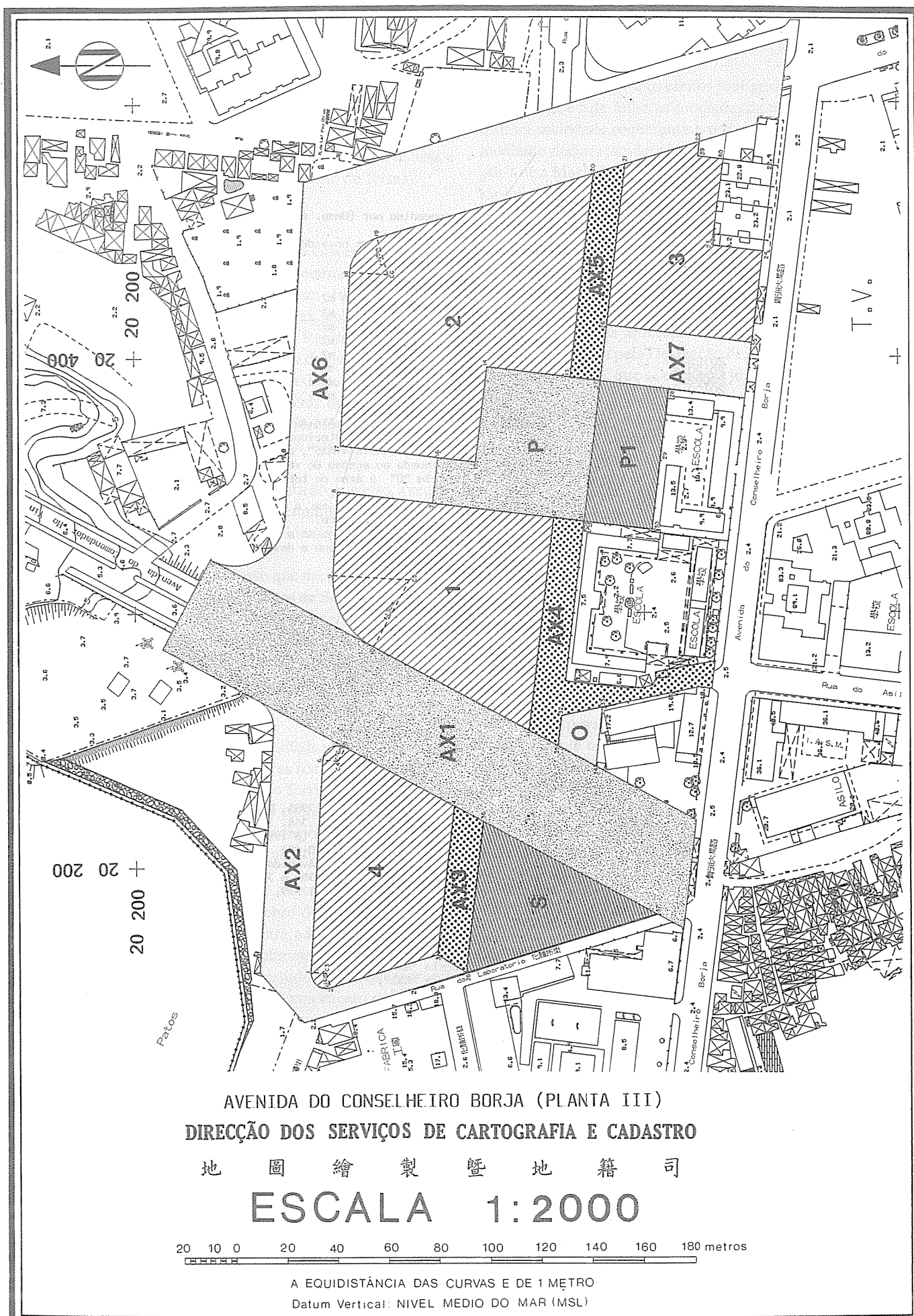
|         |                                     |            |
|---------|-------------------------------------|------------|
| Parcela | Ax7 - Parte da desc. (Nº11583,B-31) | = 1 262 m2 |
| "       | 1a - Parte da desc. (Nº11582,B-31)  | = 4 959 m2 |
| "       | 1b - Terreno omissso na C.R.P.      | = 651 m2   |
| "       | 2a - Terreno omissso na C.R.P.      | = 6 089 m2 |
| "       | 2b - Parte da desc. (Nº11582,B-31)  | = 964 m2   |
| "       | 2c - " " " (Nº11583,B-31)           | = 370 m2   |
| "       | 2d - " " " (Nº19194,B-39)           | = 84 m2    |
| "       | 3a - Terreno omissso na C.R.P.      | = 2 164 m2 |
| "       | 3b - Parte da desc. (Nº11583,B-31)  | = 1 182 m2 |
| "       | 4a - Parte da desc. (Nº11582,B-31)  | = 2 777 m2 |
| "       | 4b - Terreno omissso na C.R.P.      | = 778 m2   |
| "       | 4c - Parte da desc. (Nº20402,B-44)  | = 495 m2   |
| "       | 0 - Parte da desc. (Nº11852,B-31)   | = 277 m2   |
| "       | Pa - Parte da desc. (Nº11582,B-31)  | = 1 842 m2 |
| "       | Pb - " " " (Nº11583,B-31)           | = 921 m2   |
| "       | P1 - Parte da desc. (Nº11583,B-31)  | = 1 499 m2 |
| "       | Sa - Parte da desc. (Nº11582,B-31)  | = 1 421 m2 |
| "       | Sb - Terreno omissso na C.R.P.      | = 726 m2   |

#### CONFRONTAÇÃO DOS LOTES DA CONCESSÃO:

|          |                        |                   |
|----------|------------------------|-------------------|
| - LOTE 1 | - Parcelas 1a+1b       | (área = 5 610 m2) |
| - LOTE 2 | - Parcelas 2a+2b+2c+2d | (área = 7 507 m2) |
| - LOTE 3 | - Parcelas 3a+3b       | (área = 3 346 m2) |
| - LOTE 4 | - Parcelas 4a+4b+4c    | (área = 4 050 m2) |

### DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司



Anexo à Planta III nº790/89, de 09/10/94