

no artigo anterior, 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. Findo o prazo da multa agravada previsto no número anterior, o presente contrato pode ser rescindido, com a consequente reversão do primeiro piso à posse do Território, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

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

Artigo quinto

Por força da presente revisão são revogados os n.ºs 2 e 3 da cláusula décima segunda do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 178/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro.

Artigo sexto

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 14 de Março de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 30/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Clube Macau Star, Limitada, de concessão, por arrendamento e precedida de concurso público, do terreno com a área de 525 m², sito na ilha de Coloane, Praia de Choc Van, n.º 12, afecto à finalidade de indústria hoteleira (Processo n.º 8 166.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 96/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 11 de Novembro de 1993, procedeu-se à arrematação, por concurso público, da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 525 m², sito na ilha de Coloane, Praia de Choc Van, n.º 12, que foi adjudicada provisoriamente à sociedade denominada Clube Macau Star, Limitada, com sede em Macau, na Estrada de Cacilhas, s/n, 2.º, F, bloco II, edifício Ching Bic Kok, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 8 404 a fls. 127 do livro C-21, adjudicação que foi tornada definitiva por despacho de S.Ex.^a o Governador, de 22 de Novembro de 1993.

2. O terreno acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 786 a fls. 171 do livro B-45 e inscrito a favor do Território sob o n.º 9 351 a fls. 158 do livro G-98A. Tem a área registral de 611 m² e encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 2 668/89, emitida em 8 de Outubro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), sendo que a parcela «B» destina-se a integrar o domínio público do Território.

3. O Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), face à intenção manifestada pela adjudicatária de optar pela demolição do edifício existente (solução B do programa do concurso), fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer, as quais foram aceites por aquela em 12 de Julho de 1994.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 6 de Outubro de 1994, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

5. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas à adjudicatária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 6 de Janeiro de 1995, assinada pela sua gerente-geral, Wan Soi Fan, casada, natural de Chu Hoi, residente na Avenida do Padre Tomás Pereira, s/n, V-3, r/c, edifício Cypress Garden, Taipa, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório do Notário Privado Pedro Leal, conforme reconhecimento exarado naquela declaração, em 6 de Janeiro de 1995.

6. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda das Ilhas, em 1 de Março de 1995, conforme conhecimento de cobrança n.º 278/1249, arquivado no respectivo processo.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 49.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela sociedade Clube Macau Star, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, uma parcela de terreno com a área de 525 (quinhentos e vinte e cinco) metros quadrados e o valor de \$ 9 200 000,00 (nove milhões e duzentas mil) patacas, que constitui parte do terreno resultante da demolição do prédio n.º 12, da Praia de Choc Van, na ilha de Coloane, descrito na CRPM sob o n.º 20 786 a fls. 171 do livro B-45 e inscrito a favor do Território sob o n.º 9 351 a fls. 158 do livro G-98A, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalada pela letra «A» na planta anexa, com o n.º 2 668/89, emitida em 8 de Outubro de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício destinado a um estabelecimento similar de hotelaria, de acordo com o projecto a apresentar que deve obedecer às condicionantes urbanísticas definidas na planta de alinhamento oficial n.º 92A239, de 13 de Outubro de 1993.

2. A parcela de terreno, com a área de 86 m² (oitenta e seis) metros quadrados, que faz parte da descrição n.º 20 786 a fls. 171 do livro B-45, assinalada pela letra «B» na planta acima mencionada, destina-se a integrar o domínio público do Território.

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 \$ 24,00 (vinte e quatro) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 12 600,00 (doze mil e seiscentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar, de acordo com a finalidade definida, \$ 12,00 (doze) patacas, por metro quadrado de área bruta de construção.

2. 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 estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

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

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

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

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, a segunda outorgante fica sujeita às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

— A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula sétima — 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 oitava — Prémio do contrato

1. A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 9 200 000,00 (nove milhões e duzentas mil) patacas.

2. Do montante referido no ponto anterior encontra-se já liquidado o valor de \$ 920 000,00 (novecentas e vinte mil) patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 8 280 000,00 (oito milhões, duzentas e oitenta mil) patacas, é pago da seguinte forma:

a) \$ 3 680 000,00 (três milhões, seiscentas e oitenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no montante de \$ 4 600 000,00 (quatro milhões e seiscentas mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa só prestação de capital e juros, no montante de \$ 4 761 000,00 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil) patacas, vencendo-se 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 12 600,00 (doze mil e seiscentas) 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 — 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, designadamente a respeitante ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora 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 primeira — 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 a si desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula décima segunda — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

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

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

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

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

Cláusula décima terceira — Rescisão

1. O presente contrato pode 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, com violação do disposto na cláusula décima;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e oitava.

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

Cláusula décima quarta — 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 quinta — 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 14 de Março de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

