

Despacho n.º 63/SAES/87

Em requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 22 de Agosto de 1985, a Associação Comercial de Macau solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 780 m², situado na Zona de Aterros do Porto Exterior, junto da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, Quarteirão 4 014 L, Lote b, (Proc. n.º 12/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 21 de Agosto de 1985, entrado nos SPECE e dirigido a S. Ex.^a o Governador, a Associação Comercial de Macau solicitou a concessão de um terreno com a área de cerca de 2 000 m², sito nas imediações do Porto Exterior, destinado à implantação de um edifício com vários pisos em regime de propriedade horizontal para fins comerciais, escritórios e habitação de luxo e ainda para ser utilizado parcialmente para sede da Associação requerente.

2. Em carta posterior, após os SPECE sugerirem um lote na zona de aterros do Porto Exterior, informou aquela Associação ser apenas concessionária de um terreno do Território com a área de 3 320 m², destinado a uma escola de ensino gratuito, apresentando igualmente extracto da acta da reunião da sua Direcção, respeitante ao pedido de concessão em causa.

3. O estudo prévio apresentado obteve parecer favorável da DSOPT, condicionado, contudo, ao «sancionamento superior da proposta de Regulamento do Plano». Esta questão veio, ainda, a ser objecto da informação n.º 12/DUR/87, de 5 de Fevereiro, propondo-se «que o sancionamento da proposta do Regulamento do Plano não seja impeditivo do normal andamento dos processos no âmbito da Comissão de Terras, uma vez que os respectivos estudos prévios se encontram conformes com a proposta do Plano ZAPE», o que mereceu a concordância do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social.

4. As contrapartidas a pagar pela requerente ao Território foram calculadas pelos SPECE, bem como o estabelecimento das restantes condições contratuais, tendo sido aceites pela Associação requerente em termo de compromisso firmado em 18 de Dezembro de 1986.

5. Pela informação n.º 337/86, de 18 de Dezembro, dos SPECE, foi o processo submetido a despacho do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, o qual determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. Conforme se acentua na citada informação dos SPECE, o empreendimento representa grande interesse para o Território, quer pelo valor do empreendimento previsto, quer ainda pelos encargos especiais a suportar pela Associação requerente, pelo que se justifica a concessão do terreno com dispensa de hasta pública.

7. Apreciado o processo em sessão de 26 de Fevereiro, da Comissão de Terras, foi esta de parecer favorável ao pedido supramencionado, devendo, contudo, o aproveitamento do terreno ficar condicionado à aprovação e publicação do Regulamento do Plano ZAPE e a respectiva escritura do contrato de concessão ser outorgada nos termos da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno supra identificado, ao abrigo do artigo 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o aproveitamento do terreno ficar condicionado à aprovação e publicação do Regulamento do Plano da Zona de Aterros do Porto Exterior e a concessão ser titulada por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, Quarteirão 4 014 L, Lote b, (anteriormente designado por Lote VL 1b) com a área de 1 780 m², de ora em diante designado por terreno, que se encontra assinalado com as letras A e B na planta anexa, com o n.º DTC/01/170/86, da DSCC, e que tem as seguintes confrontações:

NE — Terreno do Território;

SE — Via projectada;

SW — Terreno do Território;

NW — Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues.

2. Após a comunicação pelo segundo outorgante do cumprimento das obrigações estipuladas na cláusula sexta, o terreno assinalado com a letra B na planta indicada no número anterior reverterá ao Território.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

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

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

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 22 pisos.

2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comércio (para venda): 1.º piso e 2.º piso (r/c e sobreloja);

Estacionamento (para venda): 3.º ao 5.º pisos (1.º ao 3.º andares) com cerca de 3 627 m²;

Estacionamento (para utilização própria da Associação Comercial): 3.º ao 5.º pisos (1.º ao 3.º andares) com cerca de 2 319 m²;

Escritórios (para venda): 13.º ao 22.º pisos (11.º ao 20.º andares);

Escritórios (para utilização própria da Associação Comercial): 6.º ao 12.º pisos (4.º ao 10.º andares).

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$26 700,00 (vinte e seis mil e setecentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$143 671,00 (cento e quarenta e três mil, seiscentas e setenta e uma) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para escritórios:
13 003 m² × \$7,50/m² e por piso\$ 97 523,00
- ii) Área bruta para comércio:
2 189 m² × \$7,50/m² e por piso\$ 16 418,00
- iii) Área bruta para estacionamento:
5 946 m² × \$5,00/m² e por piso\$ 29 730,00

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acto da aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, para efeito da emissão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor sobre estacionamento, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 39 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) 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 apresentação e elaboração do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

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

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

4. Para efeitos de contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, 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 DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Após o aproveitamento do terreno e até à substituição definitiva da pavimentação dos arruamentos da responsabilidade da Administração do Território, o segundo outorgante deverá assegurar a pavimentação provisória da área assinalada com a letra B na planta anexa, nos termos a definir pelo primeiro outorgante.

2. Constitui ainda encargos do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pela Administração do Território, bem como da rede de drenagem de águas pluviais, na área a reverter ao Território, indicada com a letra B na planta anexa;

b) O pagamento proporcional das despesas com a estrutura verde urbana e instalação do mobiliário respectivo, segundo o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

Cláusula sétima — Materiais sobranes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido 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. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante serão sempre depositados em local indicado por este.

3. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito 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 terá a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$1 000,00 (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 ao 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 n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$8 770 000,00 (oito milhões, setecentas e setenta mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$1 270 000,00 (um milhão, duzentas e setenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$7 500 000,00 (sete milhões e quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em seis prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$1 361 500,00 (um milhão, trezentas e sessenta e uma mil e quinhentas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução, no valor de \$26 700,00 (vinte e seis mil e setecentas) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

Cláusula décima 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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. A transmissão de situações emergentes deste contrato, na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade industrial do segundo outorgante, identificados na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante, durante o período de 15 (quinze) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo segundo outorgante, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula nona.

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

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo 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 caducará nos seguintes casos:

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

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

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

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

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

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

a) Falta de pagamento pontual da renda;

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

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima primeira.

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

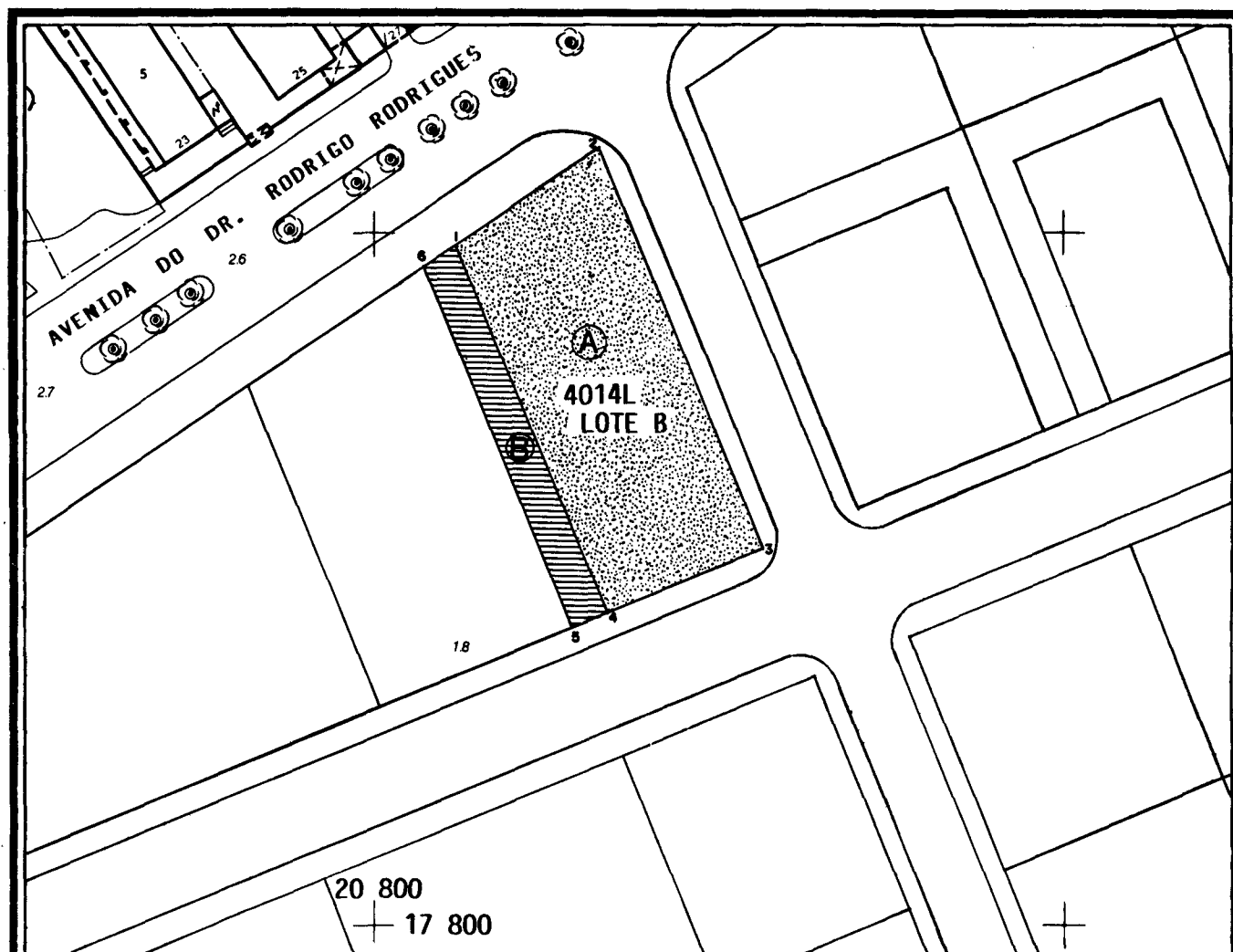
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

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

Residência do Governo, em Macau, aos 5 de Maio de 1987.
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



Parcela A

ZAPF - QUARTEIRAO 4014 L - LOTE B.

Confrontações:

NE e SE - Via Projectada;
 SW - Terreno do Território;
 NW - Avenida Dr. Rodrigo Rodrigues.

Parcela B

ZAPF - QUARTEIRAO 4014 L - LOTE B.

Confrontações:

NE - Terreno do Território;
 SE - Via projectada;
 SW - Terreno do Território;
 NW - Av. Dr. Rodrigo Rodrigues.



ÁREA A = 1 468 mq



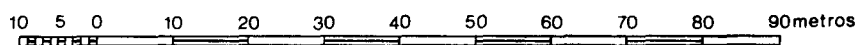
ÁREA B = 312 mq

	M	P
1	20 812.0	17 898.3
2	20 832.8	17 912.3
3	20 856.4	17 854.5
4	20 833.7	17 845.2
5	20 828.6	17 843.1
6	20 807.4	17 895.2

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIÔ DO MAR (MSL)