

Despacho n.º 66/SAES/87

Em requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 18 de Agosto de 1986, foi solicitada pela «Nam Kwong União Comercial e Industrial, Ld.^a» a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 414 m², sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, Quarteirão 4 008 L, Lote b, (Proc. n.º 92/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 6 de Agosto de 1986, a «Nam Kwong União Comercial e Industrial, Ld.^a», com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 1-L, representada pelo seu administrador, Zhao Fang Zhou, solicitou a S. Ex.^a o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 1 414 m², sito na ZAPE, identificado por Lote FR 3b, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal e ainda para instalação própria.

2. Sobre o estudo prévio apresentado pronunciou-se favoravelmente a DSOPT.

3. Calculadas as contrapartidas a satisfazer pela requerente e estabelecidas as demais condições a que o contrato de concessão deveria obedecer, os SPECE encetaram negociações com a «Nam Kwong» que culminaram com a assinatura de um termo de compromisso no qual esta declara, através do seu vice-presidente, Cai Hong Zhang, aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato apenso ao referido documento.

4. Pela informação n.º 321/86, de 28 de Novembro, dos SPECE, foi o processo submetido à consideração do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social que determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. Como se refere na citada informação dos SPECE, o empreendimento representa grande interesse para o Território pelo valor do investimento previsto o que, aliado aos encargos especiais a suportar pela requerente, justifica a concessão do terreno com dispensa de hasta pública.

6. Apreciado o processo em sessão de 5 de Março, da Comissão de Terras, foi esta de parecer favorável ao pedido supramencionado, devendo a escritura pública de concessão ser outorgada nos termos da minuta de contrato 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 dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o respectivo contrato ser titulado 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 Zona de Aterros do Porto Exterior, Quarteirão 4 008 L, Lote b (anteriormente designado por Lote FR 3b), com a área

de 1 414 metros quadrados, 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/01/538-A/86, da DSCC.

2. Após a comunicação pelo segundo outorgante do cumprimento das obrigações estipuladas na cláusula sexta, o terreno assinalado com a letra B na planta referida 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 20 pisos.

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

Comercial: primeiro piso (r/c);

Habitacional: sexto ao vigésimo pisos (4.º ao 18.º andares);

Estacionamento: segundo ao quinto pisos (s/l, 1.º, 2.º e 3.º andares);

Piscina: quinto ao sexto pisos (3.º e 4.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 \$21 210,00 (vinte e uma mil, duzentas e dez) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$61 515,00 (sessenta e uma mil, quinhentas e quinze) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

7 949 m² × \$5,00/m² e por piso\$ 39 745,00

ii) Área bruta para comércio:

398 m² × \$7,50/m² e por piso\$ 2 985,00

iii) Área bruta para estacionamento:

3 757 m² × \$5,00/m² e por piso\$ 18 785,00

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 d. 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 60 (sessenta) 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, 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 sobrados 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. Só serão 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 serão 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 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 \$ 5 110 000,00 (cinco milhões, cento e dez mil) de patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 110 000,00 (um milhão, cento e dez mil) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 4 000 000,00 (quatro milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 063 270,00 (um milhão e sessenta e três mil, duzentas e

setenta) de 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 \$ 21 210,00 (vinte e uma mil, duzentas e dez) 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. 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 90 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;

b) Perda da caução prestada, nos termos da cláusula 11.ª, a favor do primeiro 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.

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

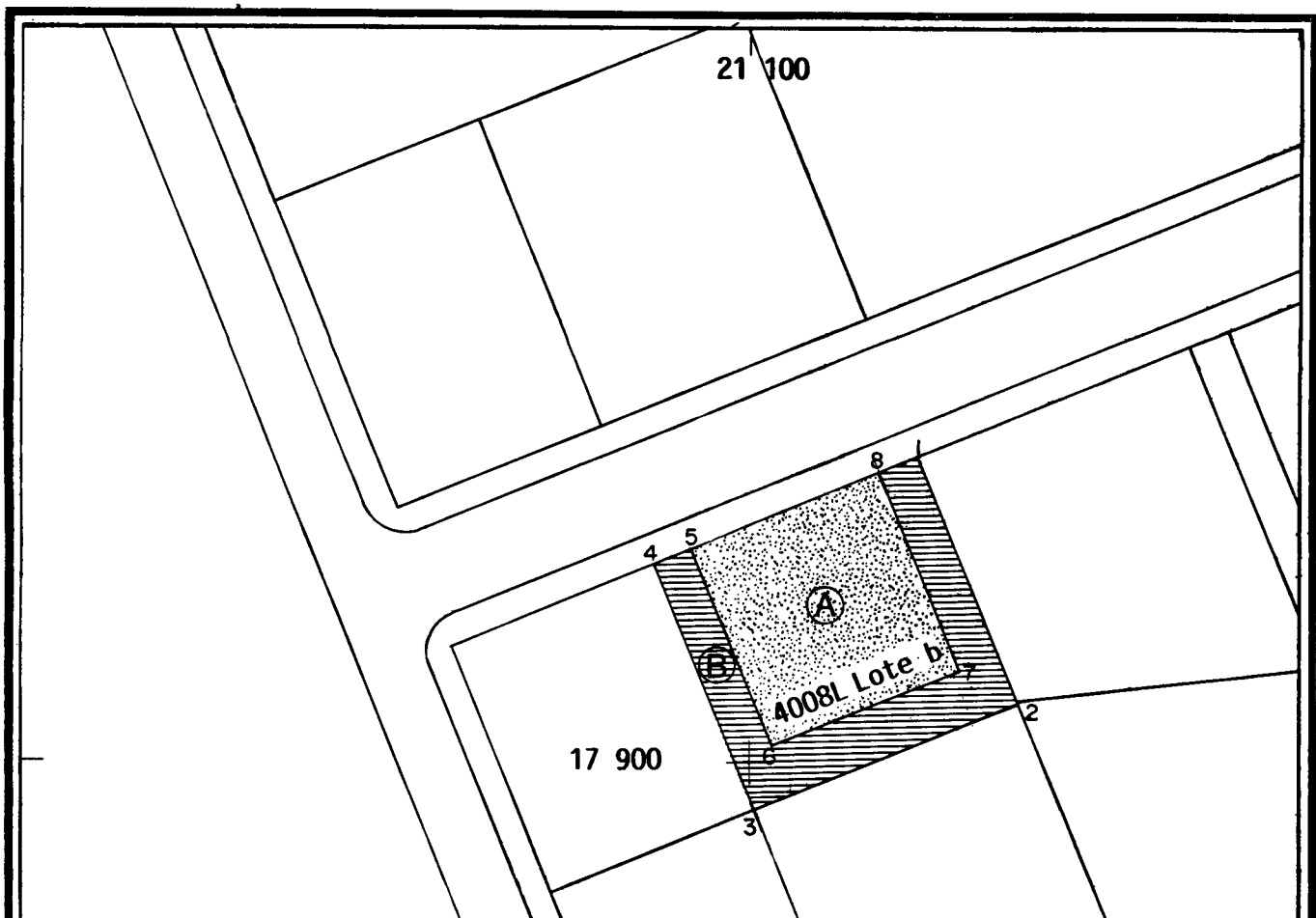
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

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



Parcela A
Terreno sito no aterro do
Porto Exterior Lote b
Quarteirão 4008L

Confrontações:

NE, SE e SW - Parcela B;
NW - Via projectada.

Parcela B

Anexa ao Terreno sito no
aterro do Porto Exterior
Lote b Quarteirão 4008 L

Confrontações:

NE - Via projectada e
Parcela A;
SE - Via projectada;
SW e NW - Via projectada
e Parcela A.

 ÁREA A = 819 mq

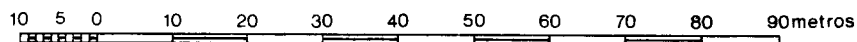
 ÁREA B = 595 mq

	M	P
1	21 123.2	17 941.8
2	21 136.9	17 908.2
3	21 100.8	17 893.5
4	21 087.1	17 927.1
5	21 092.2	17 929.2
6	21 103.2	17 902.1
7	21 129.1	17 912.6
8	21 118.1	17 939.8

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 MEDIO DO MAR (MSL)