

Despacho n.º 28/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Imobiliário Chun Fok, Lda. de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2836m², sito no Hipódromo Norte, Quarteirão "HH", destinado à construção de um edifício para comércio, habitação e áreas para estacionamento. (Proc. nº622.1, da Direcção de Serviços de programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº115/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 1988, Ng Weng Kin solicitou junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito no Bairro Iao Hon, então designado por Lote "Q" no plano de urbanização da Areia Preta.
2. Vendo viabilidade no pedido, a DSPECE informou Ng Weng Kin que devia apresentar o estudo prévio relativo ao aproveitamento do terreno com vista ao estabelecimento das negociações sobre a concessão requerida.
Pouco tempo depois, porém, Ng Weng Kin e a Sociedade de Investimento Imobiliário Chun Fok, Lda., solicitaram a substituição de parte no processo, por forma a que a concessão se viesse a efectuar a favor desta Sociedade.
3. O novo reordenamento urbanístico da zona do Hipódromo, então em execução, determinou que este pedido, como outros para aquela zona, viesse a ter um andamento diferente do previsto.
4. A conclusão do Plano de Intervenção Urbanística do Hipódromo veio a dar-se no final do primeiro trimestre do ano corrente, pelo que aquela Direcção de Serviços informou a Sociedade de Investimento Imobiliário Chun Fok, Lda. que, caso mantivesse interesse na concessão, deveria apresentar novo requerimento, plano de aproveitamento, programa de trabalhos e planta cadastral emitida pela DSCC, relativamente ao terreno designado por Quarteirão "HH" do Hipódromo Norte, com a área de 2836m².
5. Mantendo o interesse, a Sociedade referida, com sede em Macau, na Rua do Pagode, nº 52, r/c, por requerimento de 5 de Junho de 1989, renovou o pedido e apresentou os documentos solicitados. A DSOPT, apreciando o estudo prévio, emitiu parecer favorável, com algumas condicionantes.
6. Em face deste parecer e tendo em consideração o projecto a implantar no terreno, a DSPECE elaborou uma minuta de contrato, fixando as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno.

7. As condições propostas foram aceites pela Sociedade de Investimento Imobiliário, Chun Fok, Lda., conforme termo de compromisso por ela firmado em 7/11/89, no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se obriga ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.
8. Conforme informação nº349/89, de 9 de Novembro, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
9. O terreno em apreço tem a área de 2836m², encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc.155/89", de 29/5/89, e é terreno vago do domínio privado do Território.
10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 23 de Novembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR
ARRENDAMENTO

O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Investimento Imobiliário Chun Fok, Lda, de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito sito no Hipódromo Norte, Quarteirão "HH", em Macau, com a área de 2836 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 155/89, de 29/05/89, da DSCC, e 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 data da outorga da escritura pública do presente CONTRATO.
2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, 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, constituído por um podium com três pisos e duas torres com 20 pisos, compreendendo ao todo 23 pisos acima do solo.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: rés-do-chão

Habitacional: 4º ao 22º andares

Estacionamento e zonas de condomínio: 1º ao 3º andares

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 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 \$6,00 (seis patacas) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$17 016,00 (dezassete mil e dezasseis patacas);

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$95 804,00 (noventa e cinco mil oitocentas e quatro patacas) resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

22 397 m² x \$3,00/m²\$67 191,00

ii) Área bruta para comércio:

2 625 m² x \$4,50/m²\$11 813,00

iii) Área bruta para estacionamento e zonas de condomínio:

5 600 m² x \$3,00/m²\$16 800,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes para efeito da emissão da licença de

ocupação, 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 30 meses, contados a partir da data 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) 45 (quarenta e cinco) 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 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 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 da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 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. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e área circundante assinalada na planta nº 155/89, de 29/05/89, da DSCC e remoção dos mesmos de todas as construções e materiais aí existentes.
2. Para efeitos do cumprimento do número anterior, só será emitida a licença de ocupação, pelos serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante assinalada na planta do número anterior.

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS SOBRANTES 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 1ª infracção: \$ 5 000,00 a \$10 000,00;
 - Na 2ª infracção: \$10 001,00 a \$20 000,00;
 - Na 3ª infracção: \$20 001,00 a \$50 000,00;
 - A partir da 4ª 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 \$500,00 (quinhentas 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 número 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 \$22 388 229,00 (vinte e dois milhões trezentas e oitenta e oito mil duzentas e vinte e nove patacas) que será pago da seguinte forma:

- a) \$5 598 229,00 (cinco milhões quinhentas e noventa e oito mil duzentas e vinte e nove patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, no montante de \$16 790 000,00 (dezasseis milhões setecentas e noventa mil patacas), será liquidado em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, vencendo juros à taxa anual de 7%, no valor de \$3 718 666,00 (três milhões setecentas e dezoito mil seiscentas e sessenta e seis patacas) cada uma, vencendo-se a primeira seis meses após a data de publicação em Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$17 016,00 (dezassete mil e dezasseis 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 artº 2º do Decreto-Lei nº 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 a publicar 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 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, 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 a publicar 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.

CLAUSULA DECIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICAVEL

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Dezembro de 1989. —
O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

