

Despacho n.º 138/SATOP/90

Respeitante ao pedido apresentado pela Sociedade de Construção e Fomento Predial Luen Heng, Lda., de alteração do contrato de concessão do terreno situado no Quarteirão 6, Lote I, da ZAPE, celebrado em 12.2.88, em virtude da alteração das áreas de construção por finalidade e acréscimo das áreas brutas de construção (Procº nº257.2, da ex-DSPECE, e Procº nº25/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de concessão, por arrendamento, outorgada na DSF, em 21.2.88, foi concedido à Sociedade de Construção e Fomento Predial Luen Hueng, Lda., o terreno com a área de 3.548 m², situado no Quarteirão 6, Lote I, da ZAPE, assinalado na planta dos SCC nº DTC/01/931B/86, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, para ser afectado a habitação, escritórios, comércio e com área para estacionamento e piscina.
2. No desenvolvimento do processo de licenciamento a concessionária apresentou na DSOPT um projecto de alterações ao projecto inicial, que esta Direcção de Serviços considerou passível de aprovação mas que implicaria uma prévia revisão do contrato de concessão do terreno pelo que, através do ofício nº5771/DCULIC/89, de 11.7, remeteu uma cópia aos SPECE, para os devidos efeitos.
3. Depois de analisado o projecto nos SPECE, verificou-se haver alteração na área de implantação do edifício (uma vez que a concessionária optou pela solução de arcadas em colunas estruturais) e alteração nas áreas de finalidades, que implicavam rectificações à área de concessão e revisão das rendas e prémio.
4. Os mesmos Serviços procederam aos respectivos acertos e cálculos de rendas e prémio, elaboraram a correspondente alteração ao contrato, a qual, enviada à concessionária, mereceu concordância da mesma, conforme evidencia o termo de compromisso firmado pelos seus representantes, em 26.3.90.
5. O acordado mereceu parecer concordante do Director dos SPECE com a informação nº86/90, de 2.4, na sequência do qual o Exmo. SATOP, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
6. A alteração dos projectos dos edifícios a construir na ZAPE, relativamente à problemática da construção de pilares com fundações, tem vindo a ser praticada nesta zona desde que se verificou que os designados pilares "falsos" levantavam problemas, quer do ponto de vista técnico, quer, posteriormente, de registo na Conservatória, conforme consta das informações nºs 82/88 e 83/88, ambas de 29.2.88, dos SPECE.

7. Nesta última informação foi proposto que se concedesse o terreno até aos limites periféricos da ocupação vertical ou alinhamento exterior dos pilares das arcadas e se introduzisse uma cláusula que impusesse e garantisse a finalidade do terreno sob as arcadas, designada por zona de passeio sob arcada, como de utilidade pública.
8. Estas informações foram objecto de despacho superior que determinou que fosse comunicado a todos os concessionários da ZAPE a possibilidade de utilizarem a alternativa dos pilares assentes em fundações.
9. Em consequência das alterações introduzidas no projecto, relativamente às novas áreas, por finalidade e acréscimo da área bruta de construção (7.257 m²), o prémio inicial do contrato de concessão, no valor de \$26 427 818,00 (vinte e seis milhões quatrocentas e vinte e sete mil oitocentas e dezoito patacas) foi agravado em \$13 616 998,00 (treze milhões seiscentas e dezasseis mil novecentas e noventa e oito patacas), especificando a cláusula nona as formas de pagamento, bem como as importâncias já pagas e a pagar.
10. A renda anual foi também actualizada, em conformidade com as alterações introduzidas, passando agora a ser de \$57 645,00 (cinquenta e sete mil seiscentas e quarenta e cinco patacas), durante o período de aproveitamento, e de \$270 716,00 (duzentas e setenta mil setecentas e dezasseis patacas), após o aproveitamento.
11. O terreno concedido passa a ter a área global de 3 843 m², englobando as parcelas assinaladas pelas letras A, A1 e A2 da planta dos Serviços de Cartografia e Cadastro, referenciada por "Processo 603/89", de 7.8.90.
12. A parcela assinalada com a letra B, na planta aludida, reverte ao Território para via pública podendo, no entanto, ser utilizada como estaleiro da obra durante o aproveitamento do terreno.
13. A Comissão de Terras, em sessão de 27.9.90, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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 107º da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho (na redacção do DL nº78/84/M, de 21.7) e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº192/90/M, de 3 de Outubro, autorizo a alteração do contrato de concessão do terreno situado no Quarteirão 6, Lote I, da ZAPE, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e condições:

ARTIGO ÚNICO

1. Autoriza-se que as colunas (pilares) que suportam as arcadas possam ser construídas de acordo com a melhor técnica, assentes em fundações resistentes, em alternativa à sua construção, em suspensão, como estava previsto.
2. Autoriza-se a execução de alterações e a ampliação da área bruta de construção do edifício, sito na ZAPE, Quarteirão 6, lote I, (anteriormente designado por FR 5F).
3. Em consequência das alterações referidas nos números um e dois deste artigo único, as cláusulas 1ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 9ª, 10ª, 11ª e 14ª do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno sito no quarteirão 6, lote I, da ZAPE, outorgado por escritura pública de 12 de Fevereiro de 1988, passam a ter a seguinte redacção:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE cede e entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE que aceita, a parcela de terreno com a área de 350 m², assinalada com a letra B na planta da DSCC, nº 603/89 de 7/8/90, que será desanexada do terreno concedido pela escritura do contrato de concessão outorgada em 12 de Fevereiro de 1988.
2. O PRIMEIRO OUTORGANTE cede em troca ao SEGUNDO OUTORGANTE que aceita, a parcela de terreno com a área de 645 m², assinalada com a letra A2 na planta da DSCC, já mencionada, e destinada a ser anexada ao terreno concedido pela escritura de contrato de concessão supra referida.
3. A concessão, agora revista, das parcelas com as áreas de 2.932 m², 266 m² e 645m², respectivamente assinaladas com as letras A, A1 e A2, na planta da DSCC nº 603/89, de 7/8/90, formam um único lote com a área global 3.843 m², de ora em diante simplesmente designado por TERRENO.
4. Durante o prazo global de aproveitamento, o SEGUNDO OUTORGANTE, poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra a parcela de terreno assinalada com a letra B na planta já referida.

CLÁUSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado da seguinte forma:
 - i) A área de 2.932 m², assinalada com a letra A na planta referida na Cláusula Primeira, será

aproveitada com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo, para além de duas caves, dezanove pisos (rés-do-chão, e 1º ao 18º andares), que será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: rés-do-chão

Escritórios: do primeiro ao quarto andares

Habitacional: do quinto ao décimo oitavo andares

Estacionamento: duas caves

- ii) A área de 911 m² assinalada com as letras A1 e A2, na referida planta dos SCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, mantendo abertos os espaços entre colunas, será destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupações, temporárias ou definitivas, e que se chamará zona de passeio sob a arcada.
2. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a reservar sempre, completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida na alínea ii) da presente cláusula, que fica afectado a suporte das infra-estruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone a implantar na zona.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº50/81/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 \$57 645,00 (cinquenta e sete mil seiscentas e quarenta e cinco patacas);
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$270 716,00 (duzentas e setenta mil setecentas e dezasseis patacas), resultante da seguinte discriminação:
- i) Área bruta para Habitação:
- | | |
|---|--------------|
| 23.792 m ² x \$5,00/m ² | \$118 960,00 |
|---|--------------|
- ii) Área bruta para Comércio:
- | | |
|--|--------------|
| 2.357 m ² x \$7,50/m ² | \$ 17 678,00 |
|--|--------------|
- iii) Área bruta para Escritórios:
- | | |
|---|--------------|
| 13.345 m ² x \$7,50/m ² | \$100 088,00 |
|---|--------------|

iv) Área bruta para Estacionamento:

6.432 m² x \$5,00/m² \$ 32 160,00

v) Área bruta para Piscina:

366 m² x \$5,00/m² \$ 1 830,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventuais rectificações no acto de 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, previstos em legislação que durante a vigência do CONTRATO venha a ser publicada.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITMANETO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE terá 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras;
3. Em caso de atraso no início das obras provocado pela desocupação do terreno, acresce ao prazo global de 24 (vinte e quatro) meses referido no número 1 desta cláusula, o período de tempo correspondente ao atraso verificado.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no número um da cláusula quinta e nos termos a definir pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a pavimentação provisória dos arruamentos adjacentes ao TERRENO, assinalados na planta anexa com a letra B.
2. Constitui ainda encargo 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, assinalados na planta anexa com a letra B.

- b) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

CLÁUSULA NONA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$40 044 816,00 (quarenta milhões quarenta e quatro mil oitocentas e dezasseis patacas), resultante do somatório de dois valores que seguidamente se explicitam:
 - \$26 427 818,00 (vinte e seis milhões quatrocentas e vinte e sete mil oitocentas e dezoito patacas), referente ao prémio definido no Contrato de Concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, autorizado pelo Despacho nº 54/SAOPH/87, publicado no Boletim Oficial nº1, de 4 de Janeiro de 1988, relativo ao terreno com a área de 3 548 m², sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, no Quarteirão 6, lote I (anteriormente designado por FR 5F);
 - \$13 616 998,00 (treze milhões seiscentas e dezasseis mil novecentas e noventa e oito patacas), em consequência da alteração de uso, de finalidade e do acréscimo da área bruta de construção.
2. Do montante de \$26 427 818,00 (vinte e seis milhões quatrocentas e vinte e sete mil, oitocentas e dezoito patacas), referido no ponto supra, falta ainda entregar pelo SEGUNDO OUTORGANTE, o montante de \$4 203 183,00 (quatro milhões duzentas e três mil cento e oitenta e três patacas), correspondente à dação em pagamento de uma área construída, constituída por parte do rés-do-chão, com a área de 2.237 m².
3. O agravamento do prémio, em resultado da presente revisão, de \$13 616 998,00 (treze milhões seiscentas e dezasseis mil novecentas e noventa e oito patacas) correspondente à alteração de uso, de finalidade e do acréscimo de área bruta de construção, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, vencendo juros à taxa anual de 5%, no montante de \$3 619 644,00 (três milhões seiscentas e dezanove mil seiscentas e quarenta e quatro patacas) cada uma, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a publicação em Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato.
4. A entrega da área a que se refere o número 2 da presente cláusula deverá ser feita, livre de quaisquer ónus ou encargos, até 24 meses após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato.
5. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE, por razões não justificadas e/ou não aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, não cumpra a

obrigação estabelecida no número anterior, pagará a este, juros à taxa de 10% ao ano, sobre o montante referido no nº2 desta cláusula.

6. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da titularidade de uma área construída, sita no r/c, com a área de 2.237 m², a que se refere o número dois da presente cláusula, para o PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$57 645,00 (cinquenta e sete mil seiscentas e quarenta e cinco patacas), por meio de depósito ou 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. Relativamente às fracções correspondentes:
 - à totalidade de escritórios do 4º andar;
 - à piscina e área envolvente no 5º andar;
 - às fracções habitacionais O, P, Q, R e S do 10º ao 17º andares, num total de 40 fogos;
 - ao estacionamento correspondente em número de 40 lugares-parque;

a transmissão de situações emergentes deste contrato na parte relativa às fracções destinadas ao uso exclusivo da actividade do SEGUNDO OUTORGANTE, supra identificadas, fica sujeita à autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSSOPT, da licença de ocupação 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 2º do Decreto-Lei nº51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESCISÃO

1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quanto se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - i) Falta do pagamento pontual da renda;
 - ii) Alteração não consentida do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do TERRENO;
 - iii) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;
 - iv) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
 - v) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;
 - vi) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima primeira;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho de S. Exa. o Governador, que será publicado no Boletim Oficial.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 14 de Dezembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

