

Despacho n.º 62/SATOP/92

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 6 480 m², correspondente ao lote 11 (A2/F) do NAPE, adjudicado, em hasta pública realizada em 26 de Novembro de 1991, à Empresa de Fomento Predial Kong Fat, Lda., substituída no processo pela Sociedade de Fomento Predial Surewin, Lda., destinado à construção de um edifício para ficar afecto a comércio, habitação, escritórios e estacionamento (Proc. n.º 1 203.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 29/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 26 de Novembro de 1991, e de acordo com o anúncio publicado no *Boletim Oficial* n.º 45/91, de 11 de Novembro, teve lugar a hasta pública, através da qual foi adjudicado provisoriamente à Empresa de Fomento Predial Kong Fat, Lda., com sede em Macau, na Rua de Santa Clara, n.º 1, edifício Chong Kin, 18.º andar, «A», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 845 a fls. 16 do livro C-10.º, o lote de terreno com a área de 6 480 m², designado por lote 11 (A2/F), omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau e que se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 718/91, emitida em 30 de Dezembro, pela DSCC.

2. Por despacho de 4 de Dezembro de 1991, de S. Ex.ª o Governador, foi o lote de terreno em apreço adjudicado definitivamente à empresa supra identificada.

3. Todavia, por requerimento de 11 de Dezembro de 1991, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Empresa de Fomento Predial Kong Fat, Lda., solicitou autorização para a sua substituição no processo de concessão do referido lote de terreno, pela Sociedade de Fomento Predial Surewin, Lda., entretanto constituída pelos mesmos sócios da requerente e matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 601 a fls. 107 v. do livro C-14.º, com sede em Macau, na Rua de Xangai, n.º 175, 11.º andar, «K», edifício Associação de Macau.

4. Por despacho do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 24 de Fevereiro de 1992, e em virtude de não se vislumbrarem fins especulativos na origem do pedido, foi autorizada a substituição de parte no processo pela Sociedade de Fomento Predial Surewin, Lda.

5. Atendendo ao programa do concurso, o terreno adjudicado segue o regime de concessão, por arrendamento, previsto na Lei de Terras em vigor, cuja minuta de contrato mereceu aceitação da Sociedade de Fomento Predial Surewin, Lda., conforme se infere do termo de compromisso firmado em 6 de Março de 1992, pelo seu representante legal, Liu Xiqiang.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Março de 1992, nada teve a objectar.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei de Terras n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de concessão foram notificadas à adjudicatária e por esta expressamente aceites, mediante declaração prestada em 2 de Junho de 1992, pelo seu legal representante, Xu Zhi, conforme a informação, por escrito, expedida pela competente Conservatória em 16 de Maio de 1992, e que foi exibida no 1.º Cartório Notarial de Macau, de acordo com o reconhecimento n.º 32 daquele Cartório.

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 a concessão em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau, sito nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote 11 (A2/F), com a área de 6 480 (seis mil, quatrocentos e oitenta) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «B» na planta anexa, com o n.º 3 718/91, emitida em 30 de Dezembro, pela 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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 2 torres com 19 e 13 pisos, assentes num pódio, com 3 pisos, de acordo com a Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril.

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

Comercial: com 5 786 m²;

Habitacional: com 17 624 m²;

Escritórios: com 42 178 m²;

Estacionamento: com 7 350 m².

3. A área de 216 (duzentos e dezasseis) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e que se chama zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 (um vírgula vinte) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

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 \$ 30,00 (trinta) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 194 400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 969 200,00 (novecentas e sessenta e nove mil e duzentas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para comércio:
5 786 m² x \$ 15,00/m² \$ 86 790,00
- ii) Área bruta para habitação:
17 624 m² x \$ 10,00/m² \$ 176 240,00
- iii) Área bruta para escritórios:
42 178 m² x \$ 15,00/m² \$ 632 670,00
- iv) Área bruta para estacionamento:
7 350 m² x \$ 10,00/m² \$ 73 500,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar 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 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 deverá operar-se no prazo global de 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, 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 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 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no 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 o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

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 DSSOPT 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 até \$ 2 000,00 (duas 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 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

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 417 500 000,00 (quatrocentos e dezasseite milhões e quinhentas mil) patacas.

2. Do montante referido no ponto anterior encontra-se já liquidado o valor de \$ 41 750 000,00 (quarenta e um milhões, setecentas e cinquenta mil) patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 375 750 000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões, setecentas e cinquenta mil) patacas, será pago da seguinte forma:

a) \$ 167 000 000,00 (cento e sessenta e sete milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no valor de \$ 208 750 000,00 (duzentos e oito milhões, setecentas e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 56 832 396,00 (cinquenta e seis milhões, oitocentas e trinta e duas mil, trezentas e noventa e seis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 194 400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentas) 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 (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 determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias nele 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona.

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

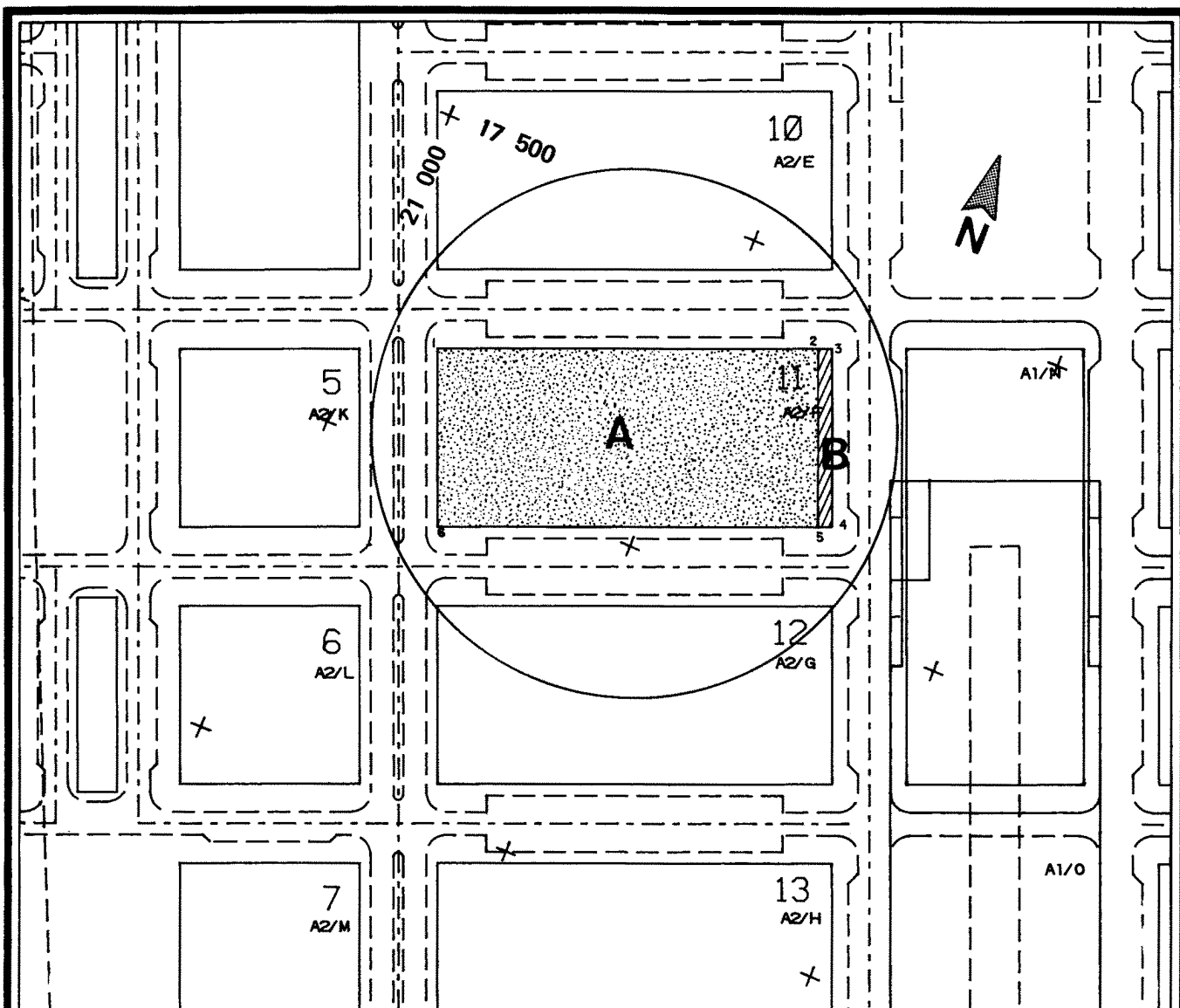
Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos de 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 9 de Junho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



NOVOS ATERROS DO PORTO EXTERIOR
(NAPE) Lote 11 (A2/F)

	N (m)	P (m)
1	21 023,1	17 433,2
2	21 130,3	17 477,0
3	21 134,2	17 478,6
4	21 154,6	17 428,6
5	21 150,9	17 427,1
6	21 043,5	17 383,2



ÁREA "A" = 6 264 m²



ÁREA "B" = 216 m²

Confrontações actuais:

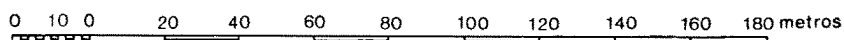
- Parcela A
NW, SE e SW - Vias projectadas;
NE - Parcela B.

- Parcela B
(Área reservada a arcadas)
NW, SE e NE - Vias projectadas;
SW - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)