

7. Aqueles Serviços colocaram, ainda, a hipótese de pequenas parcelas do terreno terem sido incluídas nas vias públicas circundantes, sem que todavia se tivesse levado a registo tais factos, hipótese esta que necessitaria de suporte documental e que, além do mais, esbarra com a inexistência de referências a confrontações na descrição predial, baseando-se tão só na possibilidade de as plantas acima referidas representarem uma parte do terreno, tendo em conta que o mesmo foi descrito há mais de cinquenta anos.

8. Concluiu-se, assim, que a área real do terreno que o Território recebeu foi apenas de 1 321 m² e não de 1 627 m².

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Abril de 1992, emitiu parecer favorável à rectificação da área do terreno doado ao Território fazendo-a corresponder à área real medida pela DSCC.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Atendendo ao supra exposto e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, determino que a escritura de contrato de doação outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, entre o território de Macau e a Companhia de Investimento Addmore, Lda., em 17 de Janeiro de 1992, seja rectificada no sentido de passar a constar a área da parcela de terreno doado ao Território como sendo de 1 321 m², de acordo com a actual medição realizada pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

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

Despacho n.º 64/SATOP/92

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 6 480 m², correspondente ao lote 21 (A1/C) do NAPE, adjudicado, em hasta pública realizada em 28 de Janeiro de 1992, à Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, para ficar afecto a comércio, habitação e estacionamento (Proc. n.º 1 216.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 35/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. No dia 28 de Janeiro de 1992, em conformidade com o anúncio publicado no *Boletim Oficial* n.º 1/92, de 6 de Janeiro, procedeu-se à arrematação, em hasta pública, de dois lotes de terreno, designados por lote 7 (A2/m) e lote 21 (A1/C), situados nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), em Macau, e omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. O lote 21 (A1/C), com a área de 6 480 m², que se encontra assinalado na planta n.º 3 793/91, emitida em 27 de Dezembro, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, foi adjudicado, provisoriamente, ao concorrente Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, com sede em Macau, na Rua Doutor Mário Soares, n.º 3-5, r/c, matriculada na

Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 246 a fls. 44 v. do livro C-4.º

3. No dia 12 de Fevereiro de 1992, em cumprimento do despacho de S. Ex.ª o Encarregado do Governo, datado de 31 de Janeiro, a referida Empresa é informada que a adjudicação provisória do terreno foi tornada definitiva.

4. Em 18 de Março de 1992, Li Hongxiu e Ji Lianghua, na qualidade de representantes legais da Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, procederam à assinatura do termo de compromisso de aceitação da minuta de contrato de concessão por arrendamento.

5. De acordo com esta minuta e em conformidade com as condicionantes urbanísticas enunciadas no programa de concurso público para arrematação em hasta pública dos referidos lotes, designadamente as constantes do Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística do NAPE, aprovado pela Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril, o terreno em causa será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo duas torres com treze pisos, assentes num pódio de três pisos, destinado às finalidades comercial, habitacional e de estacionamento.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Abril de 1992, nada teve a objectar à aprovação da minuta acordada salvo uma ligeira rectificação no n.º 1 da cláusula 3.ª

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 datada de 26 de Maio de 1992, e subscrita pelos seus representantes legais, Li Hongxiu e Ji Lianghua, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados por informação, por escrito, emitida pela competente Conservatória, que se encontra junta ao processo.

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: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau, sito nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote 21 (A1/C), 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 na planta anexa, com o n.º 3 793/91, emitida em 27 de Dezembro, pela DSCC, 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 duas torres com treze pisos, assentes num pódio, com três 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 6 352 m²;

Habitacional: com 35 248 m²;

Estacionamento: com 8 372 m².

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 \$ 20,00 (vinte) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 129 600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 531 480,00 (quinhentas e trinta e uma mil, quatrocentas e oitenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
6 352 m² x \$ 15,00/m² \$ 95 280,00

ii) Área bruta para habitação:
35 248 m² x \$ 10,00/m² \$ 352 480,00

iii) Área bruta para estacionamento:
8 372 m² x \$ 10,00/m² \$ 83 720,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito 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, 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 \$ 360 000 000,00 (trezentos e sessenta milhões) de patacas.

2. Do montante referido no ponto anterior, encontra-se já liquidado o valor de \$ 36 000 000,00 (trinta e seis milhões) de patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 324 000 000,00 (trezentos e vinte e quatro milhões) de patacas, será pago da seguinte forma:

a) \$ 144 000 000,00 (cento e quarenta e quatro 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 \$ 180 000 000,00 (cento e oitenta milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 49 005 180,00 (quarenta e nove milhões, cinco mil cento e oitenta) 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 \$ 129 600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentas) 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 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 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, 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*.

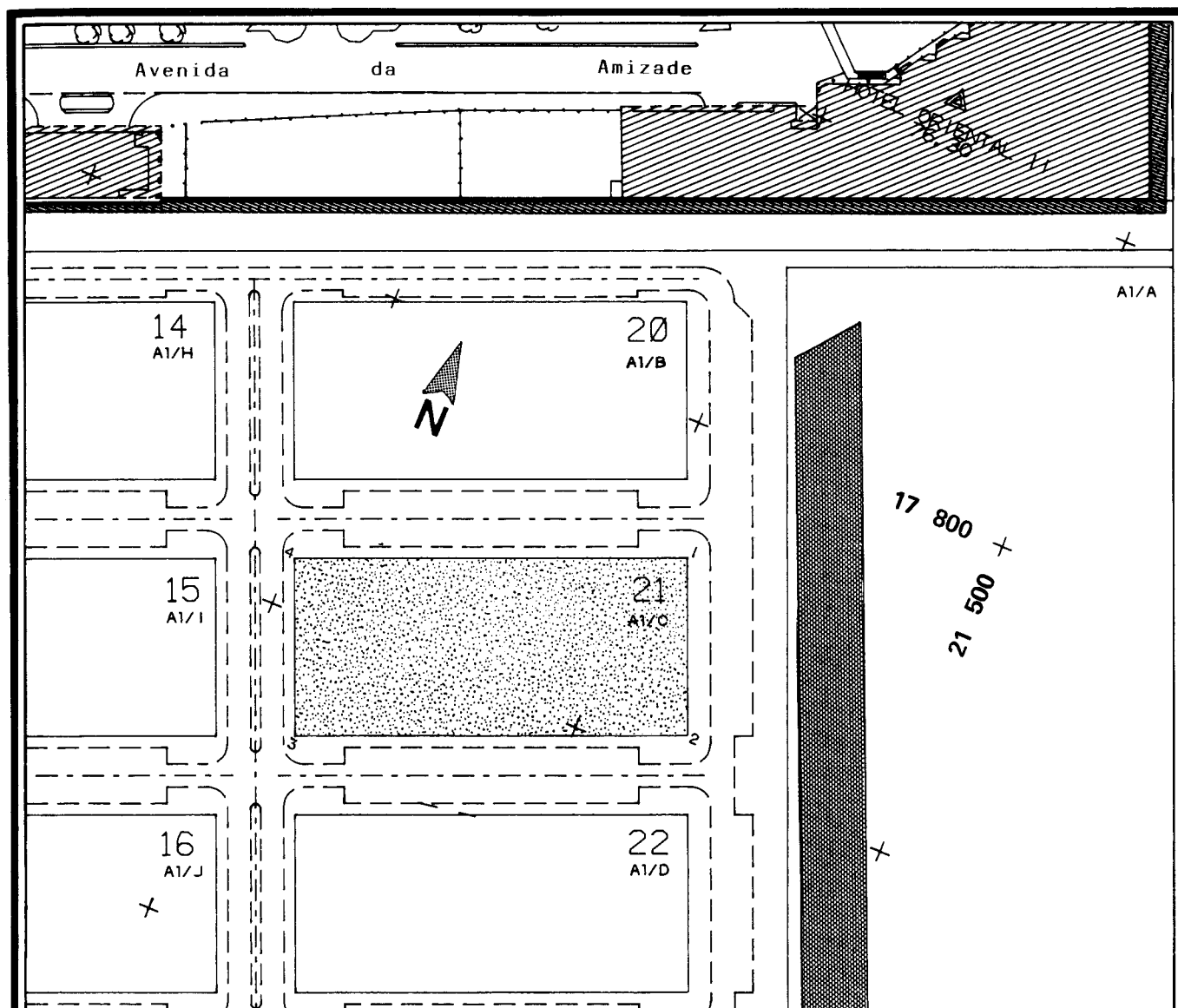
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 21 - (A1/C)

	M(m)	P(m)
1	21 412,3	17 760,6
2	21 432,7	17 710,6
3	21 321,6	17 665,2
4	21 301,2	17 715,2



ÁREA = 6 480 m²

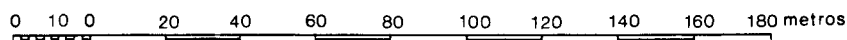
Confrontações actuais:

Vias projectadas no NAPE, em todos os pontos cardeais.

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 MEDIO DO MAR (MSL)