

Despacho n.º 75/SATOP/92

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 6 480 m², correspondente ao lote 10 (A2/e) do NAPE, adjudicado em hasta pública realizada em 28.4.92 à Sociedade e "Fomento Predial Golden Bowl, Limitada", destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, para ficar afecto a comércio, habitação e estacionamento (Processo nº 1243.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo nº 55/92 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. No dia 28 de Abril de 1992, em conformidade com o anúncio publicado no Boletim Oficial nº 14, de 6 de Abril, procedeu-se à arrematação em hasta pública de dois lotes de terreno, designados por Lote 10 (A2/e) e Lote 12 (A2/g), situados nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), em Macau, e omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau.
2. O Lote 10 (A2/e), com a área de 6 480m², que se encontra assinalado na planta nº 3857/92, emitida em 25.02.92, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, foi adjudicado provisoriamente ao concorrente Sociedade "Fomento Predial Golden Bowl, Limitada", com sede em Macau, na Rua de Xangai, nº175, Edifício da Associação Comercial de Macau, 18º andar "B", "C" e "D", matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o nº 6058 a fls. 138 do Livro C-15º.
3. Por despacho de Sua Excelência o Senhor Governador, exarado em 4 de Maio, na acta da hasta pública, a adjudicação provisória do terreno foi tornada definitiva.
4. Em 20 de Maio de 1992, Vitor Cheung Lup Kwan, na qualidade de representante legal da Sociedade Fomento Predial Golden Bowl, Limitada, procedeu 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 nº 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 dezanove e 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 a Comissão de Terras emitido parecer favorável, em sessão de 28 de Maio de 1992.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125º da Lei de Terras nº 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de concessão foram notificadas à adjudicatária e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada nos termos legais pelo já citado representante legal, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela escritura de constituição de sociedade, outorgada em 10 de Abril de 1992, exarada a fls. 125 e seguintes do livro de notas para escritura diversas nº10-A do Cartório do Notário Privativo Leonel Alberto Alves.

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 29º, nº 1, alínea c) e 49º e seguintes da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pelo Portaria nº 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 omisso na Conservatória do Registo Predial de Macau, sito nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por Lote 10 (A2/e), 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 nº 3857/92, emitida em 25.02.92, pela DSCG, 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 19 e 13 pisos, assentes num pódio com 3 pisos, de acordo com a Portaria nº 68/91/M de 18.04.91.
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 m² 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 chamará zona de passeio sob a arcada.
4. 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 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 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 \$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 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 de 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 número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, 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 1ª infracção: \$ 20.000,00 a \$ 50.000,00;
- Na 2ª infracção: \$ 51.000,00 a \$100.000,00;
- Na 3ª infracção: \$101.000,00 a \$200.000,00;
- 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 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 número dois 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 \$535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões) patacas.
2. Do montante referido no ponto anterior encontra-se já liquidado o valor de \$53.500.000,00 (cinquenta e três milhões e quinhentas mil) patacas.
3. O remanescente no valor de \$481.500.000,00 (quatrocentos e oitenta e um milhões e quinhentas mil) patacas será pago da seguinte forma:
 - a) \$214.000.000,00 (duzentos e catorze milhões) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente CONTRATO.
 - b) O restante, no valor de \$267.500.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$72.827.143,00 (setenta e dois milhões, oitocentas e vinte e sete mil e cento e quarenta e três) 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 126º da Lei nº 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 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, 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 do Governador a publicar no Boletim Oficial.

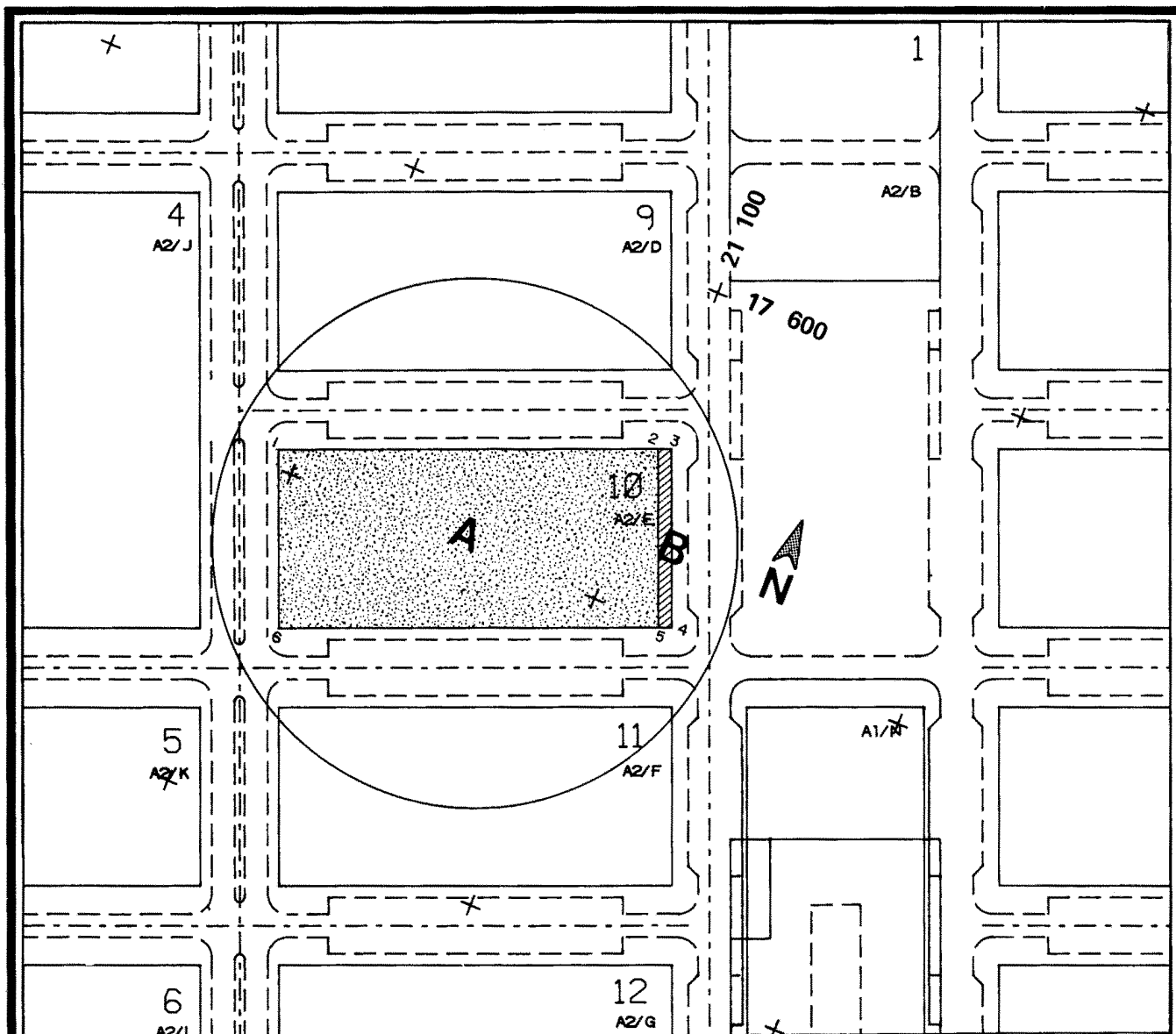
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente CONTRATO, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 2 de Julho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



NOVOS ATERROS DO PORTO EXTERIOR
(NAPE) Lote 10 (A2/E)

	N (m)	P (m)
1	20 993,7	17 505,4
2	21 101,1	17 549,3
3	21 104,8	17 550,8
4	21 125,2	17 500,8
5	21 121,5	17 499,3
6	21 014,1	17 455,4



AREA "A" = 6 264 m²



AREA "B" = 216 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Parcela B;

Vias projectadas nos restantes pontos cardeais.

- Parcela B

Area reservada a arcadas.

SW - Parcela A;

Vias projectadas nos restantes pontos cardeais.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)