

Despacho n.º 79/SATOP/92

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 66 630 m², sito no Novo Aterro da Areia Preta, a leste do Bairro do Hipódromo, adjudicado a Ng Fok em hasta pública realizada em 5/11/91, substituído no processo pela Sociedade Kong Fok- Desenvolvimento Predial, Lda, destinado à construção de vários edifícios, em regime de propriedade horizontal, para fins comerciais e habitacionais (Procº nº 1185.1 da D.S.S.O.P.T., Procº nº 60/92 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. No dia 5 de Novembro de 1991, em conformidade com o anúncio publicado no Boletim Oficial nº 42, de 21/11/91, procedeu-se à arrematação em hasta pública de um terreno a conquistar ao mar, com a área de 66 630 m², situado nos Novos Aterros da Areia Preta, a leste do Bairro do Hipódromo, em Macau, omissa na Conservatória do Registo Predial, identificado na planta nº 3755/91, emitida pela D.S.C.C. em 18/03/92, tendo o mesmo sido adjudicado provisoriamente a Ng Fok, casado, residente em Macau, na Rua da Praia Grande, nº 26, 16º andar, que concorreu em nome de pessoa colectiva a nomear.
2. Em 11 de Novembro de 1991, foi a adjudicação tornada definitiva conforme se alcança do despacho exarado na acta da hasta pública por Sua Excelência o Senhor Governador.
3. Em 11 de Dezembro de 1991, veio o adjudicatário ao processo de concessão em apreço indicar a pessoa colectiva em nome da qual havia concorrido, como sendo a Kong Fok- Desenvolvimento Predial, Lda, com sede na Rua da Praia Grande, nº 26, 16º andar, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o nº 5593 a fls. 103 vº do livro C-14.
4. A minuta do contrato entretanto elaborada no Departamento de Solos da D.S.S.O.P.T., veio a merecer a concordância da concessionária, conforme se alcança da carta por esta enviada em 30/05/92.
5. Por despacho do Exmº Senhor Encarregado do Governo, exarado na Informação nº 104/SOLDEP/92, de 3/06/92, foi o processo enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão em 4 de Junho de 1992, emitiu parecer favorável.
6. Nos termos e para os efeitos previstos no artº 125º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada nos termos legais.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

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

Ao abrigo do disposto nos artigos 29º nº1 alínea c), 49º e seguintes, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho e no uso da delegação de competências conferida pela 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

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE concede ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno a ser resgatado ao mar, situado no Novo Aterro da Areia Preta, a Leste do Bairro do Hipódromo, com a área de 66630 (sessenta e seis mil seiscentos e trinta) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado pelas letras "M", "M1", "N", "N1", "R", "R1", "T", "T1", "U" e "U1" na planta nº 3755/91 de 18/03/92 da DSCC, que faz parte integrante do presente CONTRATO.
2. A concessão do TERRENO, identificado no número anterior, pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia pelo SEGUNDO OUTORGANTE do aterro, dique de retenção e interceptor pluvial, que se encontra assinalado pelas letras "A", "A1", "A2", "B", "M", "M1", "N", "N1", "Q", "R", "R1", "T", "T1", "U" e "U1" na planta com o nº 3755/91 de 18/03/92 da DSCC.

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 em conformidade com as seguintes condicionantes urbanísticas:
 - a) As finalidades permitidas são habitação e comércio;
 - b) O alinhamento da edificação é definido pelos limites do quarteirão, não devendo ser ultrapassado pela construção, não sendo também permitida ocupação vertical;
 - c) A construção é obrigada a prever arcadas, obedecendo aos seguintes parâmetros:
 - Altura fixa do pódio - 10,50 metros, contados a partir da cota 0,00 metros da cota do passeio;
 - Altura da arcada - 4,5 metros livres, contados da cota do pavimento do passeio interior da arcada;
 - Profundidade - 3,0 metros, para o interior do alinhamento;
 - Distanciamento entre eixos dos pilares:
 - . mínimo - 4,0 metros
 - . máximo - 7,0 metros;
 - d) Os volumes edificados acima do pódio serão obrigados a manter uma distância de 3.00 metros ao alinhamento do lote;

- e) Ao nível do rés-do-chão, deverão prever-se frentes com continuidade, de forma a estabelecer-se uma imagem de Rua, podendo considerar-se rasgamentos que possibilitem o acesso ao interior do mesmo e a respectiva utilização, nomeadamente para estabelecimento ou equipamento social.
 - f) O acesso automóvel às zonas de estacionamento no interior dos quarteirões ou na edificação deverá processar-se unicamente nas zonas marcadas para esse efeito na planta de alinhamentos;
 - g) Altura permitida classe "A2" (máximo 50 m);
 - h) Índice Líquido de Utilização do Solo (ILUS) permitido - 7,5;
 - i) No restante, deverá ser cumprida a legislação geral e específica aplicável em vigor no Território, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.
2. As parcelas de terreno assinaladas com as letras "M1", "N1", "R1", "T1" e "U1", respectivamente com as áreas de 1188 m², 1122 m², 1332 m², 1753 m² e 1347 m², assinaladas na planta nº 3755/91 de 18/03/92, da DSCC, e que se encontram situadas a nível do solo sob as arcadas, serão destinadas, 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.
3. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente às faixas definidas 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 \$15,00 (quinze) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$999.450,00 (novecentas e noventa e nove mil, quatrocentas e cinquenta) patacas;
 - b) À medida que forem emitidas as respectivas licenças de ocupação dos edifícios, o SEGUNDO OUTORGANTE passará a pagar:
 - \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para comércio;
 - \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;
 - \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento.
2. 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 60 (sessenta) meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente CONTRATO.
2. O SEGUNDO OUTORGANTE deverá elaborar e apresentar no prazo de 90 (noventa) dias, para aprovação do PRIMEIRO OUTORGANTE, um programa de execução de trabalhos detalhado que tenha em conta quer o prazo global quer os seguintes prazos parciais, contados a partir da data da entrega pelo PRIMEIRO OUTORGANTE do respectivo projecto:
 - a) Todas as obras respeitantes ao aterro no prazo de 18 (dezoito) meses;
 - b) A via marginal assinalada como parte da letra "A" e o interceptor pluvial referido na alínea b) do número dois da cláusula sexta assinalado pela letra "B" na planta com o nº 3755/91 de 18/03/92 da DSCC, no prazo de 12 (doze) meses.
 - c) Todas as restantes obras de infra-estruturas referidas no número dois da cláusula sexta no prazo de 30 (trinta) meses.
3. No programa de trabalhos a apresentar de acordo com o número anterior, deverão considerar-se os prazos de elaboração e apresentação, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, e aprovação, pelos Serviços competentes, dos respectivos anteprojectos (projecto de arquitectura) e projectos de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos electricidade e instalações especiais).
4. Para efeitos da contagem dos prazos, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.
5. Para efeitos da contagem dos prazos referidos nos números um e dois desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número três, os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.
6. 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 RGPU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 execução de acordo com os projectos fornecidos pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, das seguintes obras:

1. O bloco de aterro e o respectivo dique de retenção bem como o interceptor pluvial, mencionados no número dois da cláusula primeira.
2. As infra-estruturas do aterro referido no número anterior constituídas nomeadamente por:
 - a) a rede geral de esgotos e drenagem de águas pluviais;

- b) a construção do interceptor pluvial e respectiva estrutura de descarga no estuário, na zona assinalada pela letra "B" na planta nº 3755/91 da DSCC, bem como todos os trabalhos de desvio de infra-estruturas necessárias à sua execução; após a construção referida, a parcela "B" deverá ser objecto de tratamento paisagístico adequado;
 - c) a rede geral de abastecimento e distribuição de águas e respectiva ligação à rede geral existente;
 - d) a rede geral de distribuição de energia e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários;
 - e) a rede viária assinalada pela letra "A", na planta nº 3755/91 da DSCC que tem vindo a ser mencionada;
 - f) a criação de zonas verdes nas parcelas assinaladas pelas letras "A1" e "A2" na planta nº 3755/91 da DSCC.
3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a garantir, durante a construção do aterro e do interceptor pluvial, o funcionamento de todas as actuais saídas de drenagem pluvial e residual.

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS PARA ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território, carecendo de autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE a utilização de materiais nele obtidos.

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 \$1.075.000.000,00 (mil e setenta e cinco milhões) patacas.

2. Do montante referido no número anterior, encontra-se já liquidado o valor de \$107.500.000,00 (cento e sete milhões e quinhentas mil) patacas.
3. O remanescente, no valor de \$967.500.000,00 (novecentos e sessenta e sete milhões e quinhentas mil) patacas, será pago da seguinte forma:
 - a) \$430.000.000,00 (quatrocentos e trinta milhões) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente CONTRATO.
 - b) O restante, no valor de \$537.500.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$119.046.038,00 (cento e dezanove milhões, quarenta e seis mil e trinta e oito) 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 \$999.450,00 (novecentas e noventa e nove mil quatrocentas e cinquenta) 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. Poderá ser autorizada pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sem alteração das condições contratuais, a transmissão parcial do direito de arrendamento inerente a áreas do terreno, desde que já se encontre executado o aterro e que o requerimento respectivo corresponda a um primeiro pedido de transmissão da área em causa.
2. No caso de transmissão efectuada ao abrigo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE continua a ser responsável pelo integral cumprimento da execução das infra-estruturas que integram a área a transmitir, ficando o transmissário responsável pelo cumprimento das restantes cláusulas do presente contrato relativamente à área transmitida.
3. Relativamente a áreas do terreno já aproveitadas, fica desde já autorizada a transmissão de situações decorrentes da concessão, considerando-se a concessão, nessa parte, definitiva.
4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno, 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 (noventa) 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

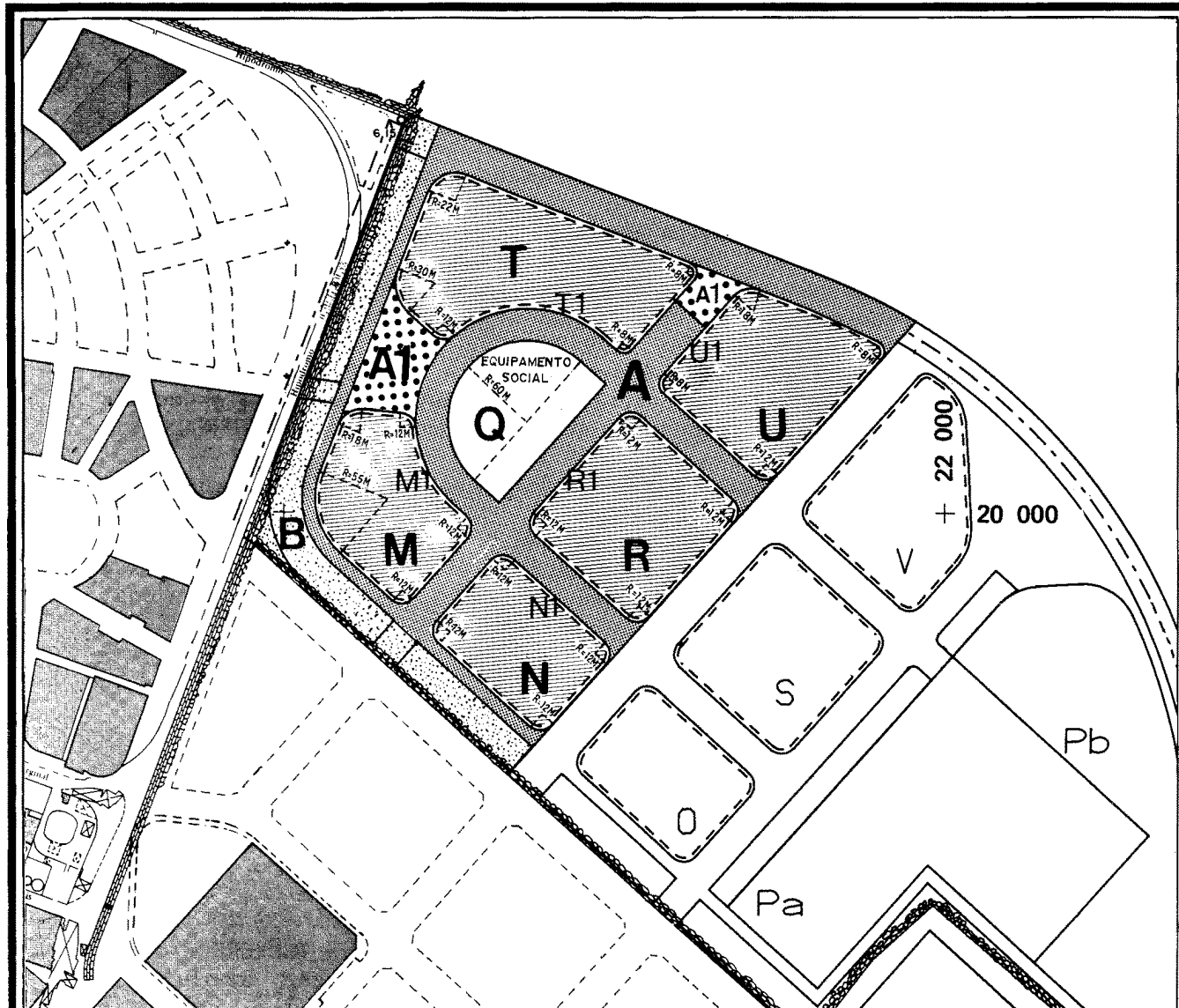
1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Falta do pagamento pontual da renda;
 - b) Alteração não consentida do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do TERRENO;
 - c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
 - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta, 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.



NOVOS ATERROS DA AREIA PRETA

ÁREAS DAS PARCELAS:

Parcela "M"	=	9 846 m ²
Parcela "M1"	=	1 188 m ²
Parcela "N"	=	8 699 m ²
Parcela "N1"	=	1 122 m ²
Parcela "R"	=	12 585 m ²
Parcela "R1"	=	1 332 m ²
Parcela "T"	=	17 969 m ²
Parcela "T1"	=	1 753 m ²
Parcela "U"	=	13 889 m ²
Parcela "U1"	=	1 347 m ²

Parcela "A" = 36 094 m²
(Vias projectadas)

Parcela "A1" = 3 890 m²
Parcela "A2" = 1 330 m²
(Zonas verdes)

Parcela "B" = 15 060 m²
(Vala de drenagem)

Parcela "Q" = 8 775 m²
(Equipamento social).

Total = 66 630 m² (Área concedida)

Confrontações dos Quarteirões:

- Quarteirão (M + M1)

N - Futura zona verde e via projectada;
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas;

Quarteirão (N + N1)

Em todos os pontos cardeais com vias projectadas;

- Quarteirão (R + R1)

Em todos os pontos cardeais com vias projectadas;

- Quarteirão (U + U1)

NW - Futura zona verde e via projectada;
Restantes pontos cardeais - vias projectadas.

- Quarteirão (T + T1)

N e S - Vias projectadas;
E e W - futuras zonas verdes e vias projectadas;

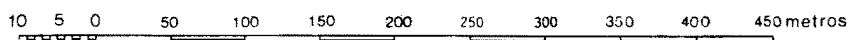
- Quarteirão Q (Equipamento social)

Em todos os pontos cardeais com vias projectadas.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:5 000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)