

Despacho n.º 80/SATOP/92

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 6 480m², correspondente ao lote 12 (A2/g) do NAPE, adjudicado em hasta pública realizada em 28.4.92 à Sociedade de Fomento Predial Golden Bowl, Lda, destinado à construção de um edifício para ficar afecto a comércio, habitação e estacionamento. (Processo nº 1244.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo nº 56/92 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 28/04/92 e de acordo com o anúncio publicado no Boletim Oficial nº 14, de 06 de Abril, teve lugar a hasta pública, através da qual foi adjudicado provisoriamente à Sociedade denominada "Fomento Predial Golden Bowl, Limitada", com sede em Macau, na Rua de Xangai, nº 175, 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-150, o lote de terreno, com a área de 6480m², sito nos Novos Aterros do Porto Exterior, designado por lote 12(A2/g), omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau e que se encontra assinalado pelas letras "A" e "B" na planta nº 3858/92, emitida em 25/02/92, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro.
2. Por despacho de Sua Excelência Governador, exarado em 04.05.92, na acta da hasta pública, foi o lote de terreno em apreço adjudicado definitivamente à Sociedade supra identificada.
3. Atendendo ao Programa do Concurso para Arrematação em Hasta Pública, o terreno adjudicado segue o regime de concessão, por arrendamento, previsto na Lei de Terras em vigor, cuja minuta de contrato mereceu aceitação da adjudicatária, conforme se infere do termo de compromisso firmado e 20 de Maio de 1992, pelo seu representante legal, Vitor Cheung Lup Kwan.
4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28.05.92, nada teve a objectar.
5. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas à adjudicatária e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada nos termos legais pelo seu legal

representante Vitor Cheung Lup Kwan, com poderes para o acto qualidade e poderes que foram verificados pela escritura de constituição de sociedade, outorgada em 18 de Abril de 1992 no Cartório do Notário Privado Leonel Alberto Alves e junta ao processo.

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, nº 1, alínea c), 49º e seguintes da Lei 6/80/M, de 5 de Julho e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria nº 85/92/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 12 (A2/g), 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 3858/92, emitida em 25.02.92, 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, com 13 pisos, assente 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 5.920 m²;

Habitacional: com 35.248 m²;

Estacionamento: com 8.372 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 \$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 \$525.000,00 (quinhentas e vinte e cinco mil) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para comércio:
5.920 m2 x \$15,00/m2\$ 88.800,00
 - ii) Área bruta para habitação:
35.248 m2 x \$10,00/m2\$352.480,00
 - iv) Área bruta para estacionamento:
8.373 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 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 \$445.000.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões) patacas.
2. Do montante referido no ponto anterior encontra-se já liquidado o valor de \$44.500.000,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentas mil) patacas.
3. O remanescente no valor de \$400.500.000,00 (quatrocentos milhões e quinhentas mil) patacas será pago da seguinte forma:
 - a) \$178.000.000,00 (cento e setenta e oito milhões) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente CONTRATO.
 - b) O restante, no valor de \$222.500.000,00 (duzentos e vinte e dois 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 \$60.575.848,00 (sessenta milhões, quinhentas e setenta e cinco mil oitocentas e quarenta 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 \$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 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.

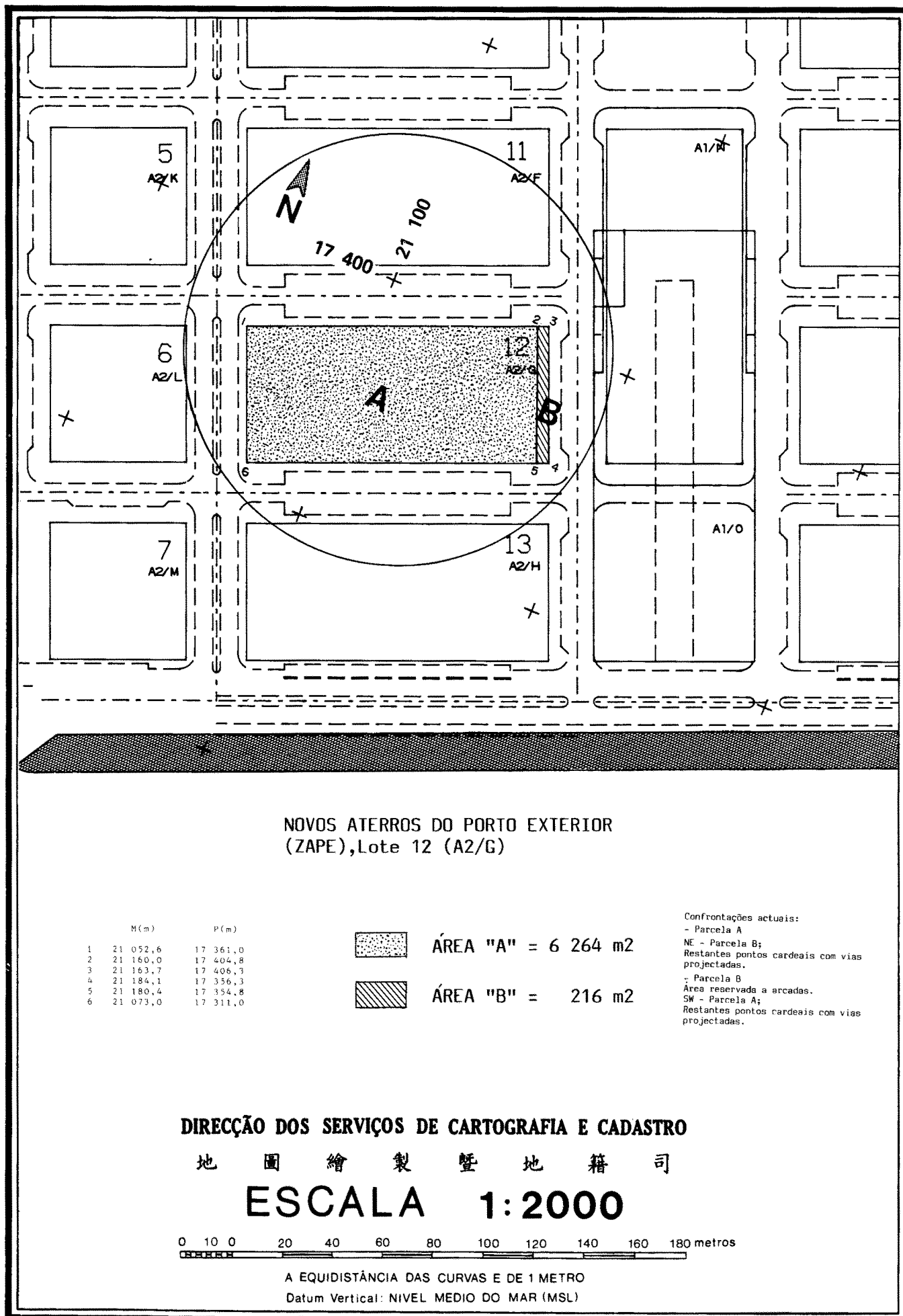
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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*.



Despacho no. 80/SATOP/92 Parecer da CT nº72/92 de 28/05/92 3858/92 de 25/02/92

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 6 de Julho de 1992. — O Chefe do Gabinete,
J. A. Ferreira dos Santos.