

**Despacho n.º 78/GM/94**

Respeitante ao pedido feito pela sociedade, denominada Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Leong, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 999 (quatro mil, novecentos e noventa e nove) metros quadrados, sito em Macau, junto à Avenida do General Castelo Branco, à futura Avenida do Patane e ao futuro prolongamento da Avenida da Concórdia, destinado à construção de um complexo habitacional e comercial, com equipamento social (Processo n.º 1 013.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 64/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o Despacho n.º 151/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, pela escritura pública outorgada em 2 de Agosto de 1991, na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), lavrada a fls. 16 e seguintes do livro de notas n.º 285, a sociedade denominada Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Leong, Limitada, com sede em Macau, no Beco da Praia Grande, n.º 5, r/c, matriculada na Conservatória dos Registo Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 4 070 a fls. 129 do livro C-10.º, ficou titular do direito resultante da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 4 999 m<sup>2</sup>, sito em Macau, junto da Avenida do General Castelo Branco e das vias projectadas, Avenida do Patane e prolongamento da Avenida da Concórdia, destinado à construção de um complexo habitacional e comercial, com equipamento social.

2. De acordo com o estipulado na cláusula quinta do contrato, o aproveitamento do terreno deveria operar-se no prazo global de 42 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autorizou o contrato.

3. No entanto, em virtude do mesmo se situar numa zona de estaleiros navais e de estâncias de madeira, o que implicou uma morosa e prolongada desocupação do terreno, a concessionária não pôde iniciar atempadamente o aproveitamento do terreno.

4. Para além dos problemas relativos à desocupação do terreno, a evolução do processo foi ainda dificultada por problemas relacionados com a rede geodésica da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), mas principalmente por não ter sido aceite pela Direcção dos Serviços de Educação e Juventude (DSEJ) a solução inicialmente prevista para a escola e constante do despacho de concessão.

5. Em 5 de Julho de 1993, foi apresentada uma alteração ao projecto de arquitectura, prevendo a implantação do edifício escolar na cobertura do pódio, solução que foi aceite pela DSEJ, pelo que o projecto foi considerado passível de aprovação condicionada.

6. Da análise do projecto verificou-se haver diferenças em relação ao número de pisos e também nas áreas de construção o que motivou a presente alteração de contrato.

7. Assim sendo, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) elaborou a minuta do contrato de revisão que contempla, igualmente, a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, que,

submetida à apreciação da concessionária, mereceu a sua concordância em carta datada de 9 de Junho de 1994.

8. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 107 a fls. 152 v. do livro B-130, como terreno rústico para construção e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 29 108 a fls. 22 do livro F-41.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 4 de Agosto de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Novembro de 1994, subscrita pelo seu gerente, Lo Kin Shing, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela informação, por escrito, da competente Conservatória, de 17 de Agosto, exibida no Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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 no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, passando a concessão a reger-se pelas condições expressas na escritura outorgada em 2 de Agosto de 1991, na DSF, com as alterações introduzidas pelo contrato titulado pelo presente despacho, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Leong, Limitada, como segunda outorgante:

*Artigo primeiro*

1. Pelo presente contrato o primeiro outorgante autoriza a modificação do aproveitamento do terreno com a área de 4 999 (quatro mil, novecentos e noventa e nove) metros quadrados, situado junto à Avenida do General Castelo Branco, à futura Avenida Marginal do Patane e ao futuro prolongamento da Avenida da Concórdia, assinalado com as letras «A» e «A1» na planta n.º 3 052/90, emitida em 13 de Novembro de 1990, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), que faz parte integrante do presente contrato, concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da segunda outorgante, por escritura pública outorgada em 2 de Agosto de 1991, e que se encontra registado na CRPM sob a descrição n.º 22 107 a fls. 152 v. do livro B-130 e a inscrição n.º 29 108 a fls. 22 do livro F-41.

2. Em consequência da modificação do aproveitamento referida no número anterior, as cláusulas terceira e quarta do contrato de concessão passam a ter a seguinte redacção:

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio de 4 (quatro) pisos, sobre o qual assentam 3 (três) torres, duas delas com 35 (trinta e cinco) pisos e uma com 34 (trinta e quatro) pisos.

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

Habitação: com a área de 56 421 m<sup>2</sup>;

Comércio: com a área de 4 283 m<sup>2</sup>;

Equipamento social (escola): com a área de 2 884 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: com a área de 10 240 m<sup>2</sup>.

3. ....

4. ....

#### *Cláusula quarta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) .....

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 292 342,00 (duzentas e noventa e duas mil, trezentas e quarenta e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

56 421 m<sup>2</sup> x \$ 4,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 225 684,00

ii) Área bruta para comércio:

4 283 m<sup>2</sup> x \$ 6,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 25 698,00

iii) Área bruta para estacionamento:

10 240 m<sup>2</sup> x \$ 4,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 40 960,00

2. ....

3. As rendas são 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.

#### *Artigo segundo*

Sem prejuízo do pagamento pela segunda outorgante da quantia de \$ 43 183 378,00 (quarenta e três milhões, cento e oitenta e três mil, trezentas e setenta e oito) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, a que se refere a escritura de 2 de Agosto de 1991, a segunda outorgante, por força da presente revisão, paga ainda a importância de \$ 61 159 823,00

(sessenta e um milhões, cento e cinquenta e nove mil, oitocentas e vinte e três) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 28 000 000,00 (vinte e oito milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) \$ 27 968 623,00 (vinte e sete milhões, novecentas e sessenta e oito mil, seiscentas e vinte e três) patacas que vencem juros à taxa anual de 7%, é paga em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no valor de \$ 9 982 952,00 (nove milhões, novecentas e oitenta e duas mil, novecentas e cinquenta e duas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira, 150 (cento e cinquenta) dias após a data do pagamento referido na alínea anterior;

c) O remanescente, no montante de \$ 5 191 200,00 (cinco milhões, cento e noventa e uma mil e duzentas) patacas, é prestado pela segunda outorgante, pela dação em pagamento das obras de construção de uma área aproximada de 2 884 m<sup>2</sup>, destinada à instalação de uma escola.

#### *Artigo terceiro*

Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 42 (quarenta e dois) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão titulado pela escritura pública de 2 de Agosto de 1991, é prorrogado até 26 de Junho de 1998.

#### *Artigo quarto*

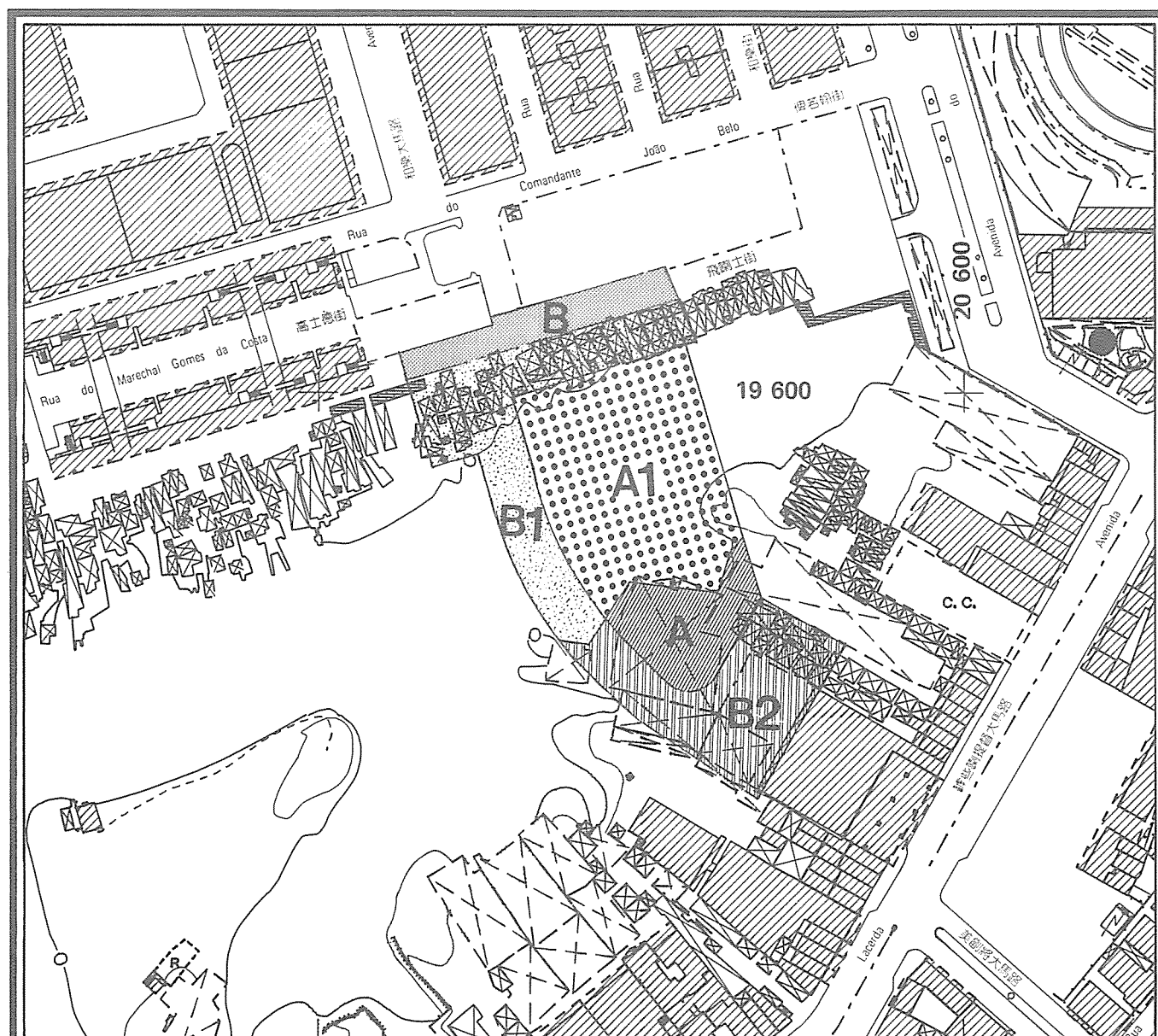
1. Para além do prazo de aproveitamento do terreno fixado no artigo terceiro, a construção e pavimentação dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados com as letras «B», «B1» e «B2», na planta n.º 3 052/90, da DSCC, e ainda a construção da rede geral de esgotos, da rede de abastecimento de água e da rede de abastecimento de energia, incluindo os postos de transformação considerados necessários, deverão estar concluídas até 26 de Junho de 1997.

2. Pelo incumprimento do prazo fixado no número anterior a segunda outorgante fica sujeita às multas fixadas na cláusula oitava do contrato de concessão, titulado pela escritura de 2 de Agosto de 1991.

#### *Artigo quinto*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 28 de Dezembro de 1994. — O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



LOTE DE TERRENO SITUADO JUNTO A  
FUTURA AVENIDA MARGINAL DO PATANE

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | ÁREA "A" = 1 116 m <sup>2</sup>  |
|  | ÁREA "A1" = 3 883 m <sup>2</sup> |
|  | ÁREA "B" = 890 m <sup>2</sup>    |
|  | ÁREA "B1" = 2 646 m <sup>2</sup> |
|  | ÁREA "B2" = 2 256 m <sup>2</sup> |

Confrontações do Lote (Parcela A+A1)

€ - Bacia Sul do Patane;

Restantes pontos cardeais - vias projectadas.

Área aproximada das barracas = 1 680 m<sup>2</sup>

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)