

Despacho n.º 3/SATOP/96

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Predial Ausmacau, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 2 813 m², sito em Macau, no Bairro do Hipódromo Norte, lote «HG», por alteração de finalidade para habitação e comércio.

Por força do novo alinhamento definido para o local reverte para o domínio privado do Território uma parcela de terreno com a área de 848 m² e ao domínio público uma outra com 318 m², ficando o terreno com a área de 1 647 m² (Processo n.º 897.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 63/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o Despacho n.º 14/SATOP/89, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 26 de Dezembro, por escritura de 11 de Maio de 1990, lavrada a fls. 11 e seguintes do livro n.º 276 da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), foi titulada a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 2 813 m², sito em Macau, no Bairro do Hipódromo Norte, quarteirão «HG», destinado à construção de um edifício de finalidade industrial e comercial, a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada denominada Companhia de Investimento Predial Ausmacau, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Campo, n.ºs 8-8A, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 646 a fls. 49 do livro C-5.

2. Nos termos do contrato, o edifício a construir no terreno em apreço destinava-se predominantemente à instalação de uma central frigorífica para armazenamento de produtos alimentares, dotada de equipamento e tecnologia modernos.

3. A concessionária, porém, alegando protestos dos moradores da zona quanto à construção da central frigorífica numa área habitacional, veio solicitar, através de sucessivos requerimentos, a alteração de finalidade de concessão com vista à construção de um edifício residencial, propondo-se construir a referida central num terreno a aterrar junto à ponte-cais n.º 34.

4. Na sequência da reunião realizada no Gabinete do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas em 3 de Abril de 1991, a concessionária apresentou uma nova proposta de alteração da finalidade, contemplando a construção de uma escola no pódio do edifício habitacional e comercial, custeada pela Fundação Choi para a Educação e Cultura, fundação esta que está ligada ao grupo empresarial Sun Wa de que a concessionária faz parte.

5. Por despacho de 6 de Abril de 1991, o referido Secretário-Adjunto determinou que fosse dado seguimento ao pedido.

6. Assim sendo, o departamento competente da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) procedeu à apreciação do estudo prévio apresentado e, em colaboração com a então Direcção dos Serviços de Educação, elaborou o programa-base, de acordo com o qual a escola deve ser construída em parte do terreno concedido e separada do edifício residencial.

7. Deste modo, foi emitida nova planta de alinhamento oficial que divide o terreno em dois lotes, o lote «HG» afecto a habitação e comércio e o lote «Hg» destinado à implantação de uma escola.

8. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor do prémio devido e fixou em minuta de contrato as condições a que a revisão da concessão deve obedecer, com as quais a requerente concordou, conforme se alcança da declaração datada de 13 de Junho de 1995.

9. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 946 a fls. 11 v. do livro B-107 e assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 154/89, emitida em 17 de Fevereiro de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), sendo as parcelas indicadas com as letras «B» e «C» a desanexar da descrição acima referida, destinando-se a primeira a integrar o domínio privado do Território e a segunda a integrar o domínio público.

10. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Setembro de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

11. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da presente revisão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 21 de Dezembro de 1995, assinada por Cheung Kam Sin, solteiro, natural da China e residente em Macau, na Avenida do Conselheiro Borja, n.º 515, 1.º andar, na qualidade de procurador de Choi Koon Shum, sendo este na qualidade de legal representante da requerente com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 21 de Dezembro de 1995.

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, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Investimento Predial Ausmacau, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A autorização da alteração da finalidade industrial estipulada no contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 813 (dois mil, oitocentos e treze) metros quadrados, situado no Bairro do Hipódromo Norte, quarteirão «HG», em Macau, assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 154/89, emitida em 17 de Fevereiro de 1995, pela DSCC, descrito na CRPM sob o n.º 21 946 a fls. 11 v. do livro B-107 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 26 613 a fls. 136 do livro F-34, daquela Conservatória, titulado pela escritura pública lavrada a fls. 11 do livro n.º 276 da DSF, em 11 de Maio de 1990, passando o terreno a ser aproveitado com a construção de dois edifícios, sendo um afectado às finalidades habitacional, comercial e estacionamento, e o outro a uma escola;

b) A reversão, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 318 (trezentos e dezoito) metros quadrados, assinalada com a letra «C» na mencionada planta, a desanexar da descrição n.º 21 946 a fls. 11 v. do livro B-107, referida na alínea anterior, destinada a via pedonal a integrar o domínio público do Território;

c) A reversão da parcela de terreno com a área de 848 (oitocentos e quarenta e oito) metros quadrados e o valor atribuído de 4 918 494,00 (quatro milhões, novecentas e dezoito mil, quatrocentas e noventa e quatro) patacas, assinalada com a letra «B» na mencionada planta, a desanexar do prédio descrito na CRPM sob o n.º 21 946 a fls. 11 v. do livro B-107, para a integração no domínio privado do Território, e que se destina à construção do edifício escolar, referido na alínea a).

2. A concessão do terreno, agora com a área de 1 647 (mil seiscentos e quarenta e sete) metros quadrados, assinalado com a letra «A» na planta n.º 154/89, emitida pela DSCC em 17 de Fevereiro de 1995, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

3. Em consequência do referido nos números anteriores, as cláusulas terceira, quarta, quinta, sexta, oitava, décima primeira e décima segunda do contrato de concessão titulado pela escritura de 11 de Maio de 1990, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno assinalado com a letra «A» na mencionada planta n.º 154/89, é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 21 (vinte e um) pisos.

2. O edifício referido no número anterior destina-se às seguintes finalidades de utilização:

Comércio: com a área de 1 243 m²;

Habitação: com a área de 16 660 m²;

Estacionamento: com a área de 2 979 m².

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) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 4,00 patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 11 252,00 (onze mil, duzentas e cinquenta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 43 009,00 (quarenta e três mil e nove) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

16 660 m² x 2,00/m² 33 320,00 patacas

ii) Área bruta para comércio:

1 243 m² x 3,00/m² 3 729,00 patacas

iii) Área bruta para estacionamento:

2 980 m² x 2,00/m² 5 960,00 patacas

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno assinalado com a letra «A» na planta n.º 154/89, emitida pela DSCC, em 17 de Fevereiro de 1995, deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o aproveitamento da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mesma planta deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. Sem prejuízo do estipulado nos números anteriores, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) 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 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 de obra, para o início da obra.

4. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

5. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

6. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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 a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante a desocupação do terreno assinalado com as letras «A», «B», «C» e «D» na planta n.º 154/89, da DSCC, e remoção de todas as construções e materiais aí existentes.

2. A licença de obras só é emitida pelos Serviços competentes após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante assinalada com a letra «D» na planta supra-referida.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa que pode ir até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeita a multa que pode ir até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade referida no número anterior, em casos de força maior ou de outros factos relevantes, que estejam, 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula décima primeira — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de 11 252,00 (onze mil, duzentas e cinquenta e duas) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária, aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima segunda — Transmissão e licença de utilização

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, durante o período de aproveitamento, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. A licença de utilização só é emitida após a liquidação total do prémio fixado no artigo segundo deste contrato.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido a favor de qualquer instituição de crédito, sediada ou com sucursal no Território, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento da quantia de 13 187 234,00 (treze milhões, cento e oitenta e sete mil, duzentas e trinta e quatro) patacas, fixado no contrato titulado pela escritura pública lavrada a fls. 16 do livro n.º 276 da DSF, em 11 de Maio de 1990, por força da presente revisão, a segunda outorgante paga ainda o montante de 16 015 985,00 (dezassex milhões, quinze mil, novecentas e oitenta e cinco) patacas, da seguinte forma:

a) 11 097 491,00 (onze milhões, noventa e sete mil, quatrocentas e noventa e uma) patacas, em numerário, dos quais:

i) 4 440 000,00 (quatro milhões, quatrocentas e quarenta mil) patacas, no prazo de 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

ii) O remanescente, no montante de 6 657 491,00 (seis milhões, seiscentas e cinquenta e sete mil, quatrocentas e noventa e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 1 812 509,00 (um milhão, oitocentas e doze mil, quinhentas e nove) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) 4 918 494,00 (quatro milhões, novecentas e dezoito mil, quatrocentas e noventa e quatro) patacas, são prestados em espécie, pela dação em pagamento de uma escola a construir na parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta n.º 154/89, emitida em 17 de Fevereiro de 1995, pela DSCC, com a área de construção de 2 674 m²;

i) Os projectos relativos à construção da escola devem ser apresentados pela segunda outorgante em obediência ao programa-base da Direcção dos Serviços de Educação e Juventude e ser instruídos como se de uma obra pública se tratasse (incluindo projectos de especialidade, medições, lista de materiais e mapa de acabamentos);

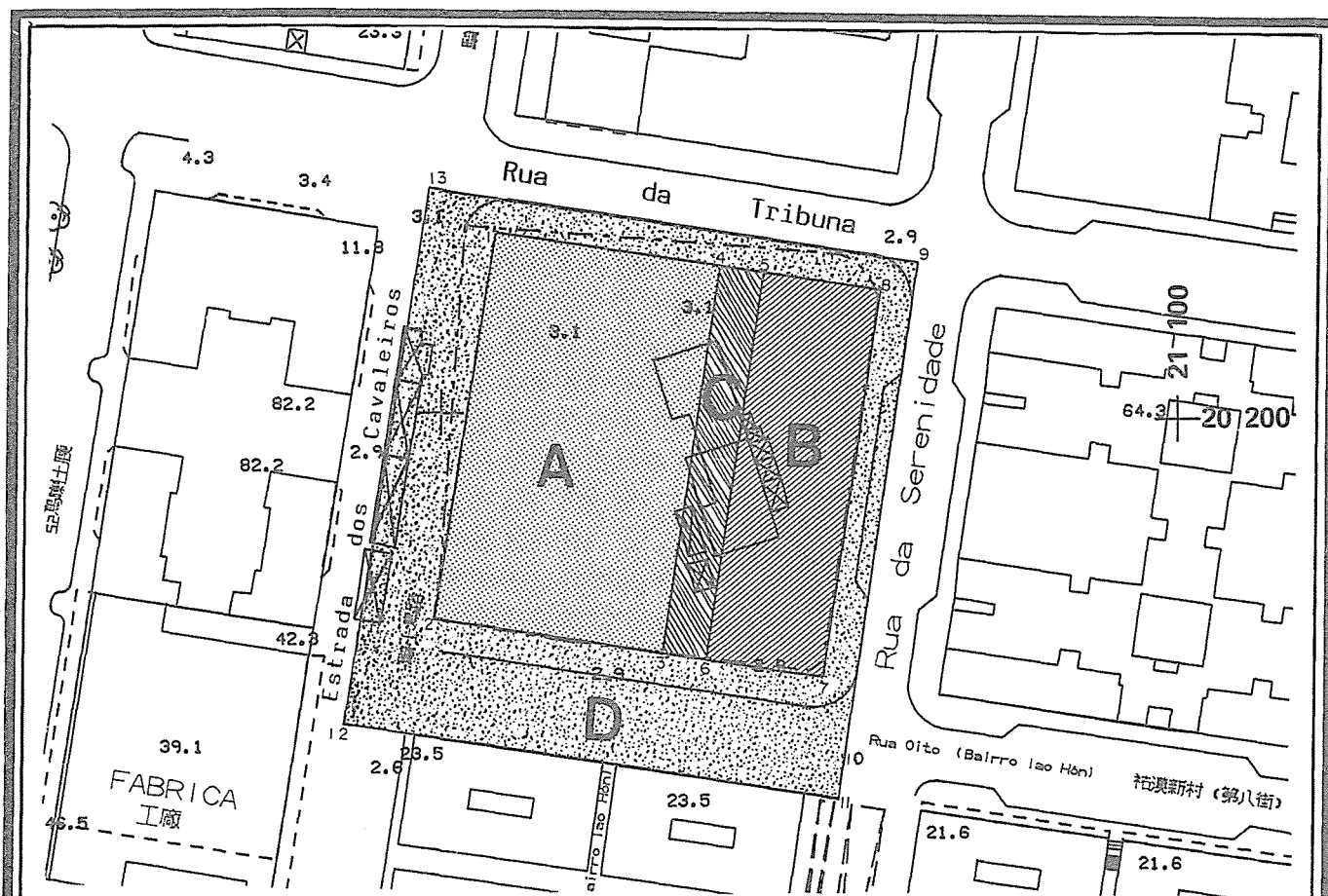
ii) A obra de construção da escola deve ser executada com materiais de melhor qualidade (adequados à finalidade pretendida e sujeitos à escolha e aprovação prévias do primeiro outorgante) e incluir o revestimento de paredes, tectos e pavimentos, compartimentação, instalações de água e esgotos, iluminação, climatização e sistemas de segurança;

iii) A segunda outorgante garante a boa execução do edifício escolar durante o período de dois anos, contados da data de recepção provisória daquele e obriga-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

Artigo terceiro

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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 9 de Janeiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Bairro do Hipódromo, Lote HG

OBS:- As parcelas (A+B+C), correspondem à totalidade do terreno da descrição (nº21946, B-107).
 - A parcela "C", destina-se a via pedonal (condicionado ao acesso de veículos de emergência).
 - A parcela "D", destina-se a arruamentos e passeios públicos

CONFRONTAÇÕES DOS LOTES:

LOTE "HG" (a)-Parcela A
 Área de construção

NE - Rua da Tribuna;
 SE - Parcela C;
 SW - Via pública projectada;
 NW - Estrada dos Cavaleiros.

Lote "HG" (b)-Parcela B
 Área para implantação duma Escola Primária.

NE - Rua da Tribuna;
 SE - Rua da Serenidade;
 SW - Via pública projectada;
 NW - Parcela C

- Parcela C
 Via pedonal projectada.

NE - Rua da Tribuna;
 SE - Parcela B;
 SW - Via pública projectada;
 NW - Parcela A.

N.º	M (m)	P (m)
1	1007	20224
2	1007	20224
3	1007	20224
4	1007	20224
5	1007	20224
6	1007	20224
7	1007	20224
8	1007	20224
9	1007	20224
10	1007	20224
11	1007	20224
12	1007	20224
13	1007	20224
14	1007	20224
15	1007	20224
16	1007	20224
17	1007	20224
18	1007	20224
19	1007	20224
20	1007	20224
21	1007	20224
22	1007	20224
23	1007	20224
24	1007	20224
25	1007	20224
26	1007	20224
27	1007	20224
28	1007	20224
29	1007	20224
30	1007	20224
31	1007	20224
32	1007	20224
33	1007	20224
34	1007	20224
35	1007	20224
36	1007	20224
37	1007	20224
38	1007	20224
39	1007	20224
40	1007	20224
41	1007	20224
42	1007	20224
43	1007	20224
44	1007	20224
45	1007	20224
46	1007	20224
47	1007	20224
48	1007	20224
49	1007	20224
50	1007	20224
51	1007	20224
52	1007	20224
53	1007	20224
54	1007	20224
55	1007	20224
56	1007	20224
57	1007	20224
58	1007	20224
59	1007	20224
60	1007	20224
61	1007	20224
62	1007	20224
63	1007	20224
64	1007	20224
65	1007	20224
66	1007	20224
67	1007	20224
68	1007	20224
69	1007	20224
70	1007	20224
71	1007	20224
72	1007	20224
73	1007	20224
74	1007	20224
75	1007	20224
76	1007	20224
77	1007	20224
78	1007	20224
79	1007	20224
80	1007	20224
81	1007	20224
82	1007	20224
83	1007	20224
84	1007	20224
85	1007	20224
86	1007	20224
87	1007	20224
88	1007	20224
89	1007	20224
90	1007	20224
91	1007	20224
92	1007	20224
93	1007	20224
94	1007	20224
95	1007	20224
96	1007	20224
97	1007	20224
98	1007	20224
99	1007	20224
100	1007	20224

Área "A" = 1 647 m²

Área "B" = 848 m²

Área "C" = 318 m²

Área "D" = 2 161 m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)