

Despacho n.º 32/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade denominada Da Ming — Participações Sociais e Investimentos, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, dos terrenos contíguos, com a área de 3 689 m², sitos em Macau, na Avenida de Artur Tamagnini Barbosa, n.º 7 a 29, Rua Sul da Missão de Fátima, n.º 7 a 17, Travessa do Conselheiro Borja, n.º 2 a 32, e Avenida do Conselheiro Borja, n.º 6 a 20, para aproveitamento conjunto, destinado a comércio, habitação e estacionamento.

Reversão, por força do alinhamento definido para o local, de duas parcelas de terreno, com as áreas de 683 m² e 84 m², respectivamente, ficando o terreno com a área de 2 922 m² (Processo n.º 1 951.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 80/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 1 de Junho de 1995, a sociedade denominada Da Ming — Participações Sociais e Investimentos, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 1 023, edifício Nam Fong, 1.º andar, AF, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 996 a fls. 2 v. do livro C-13, veio solicitar autorização para proceder ao reaproveitamento conjunto dos terrenos que lhe estão concedidos por arrendamento, com área global de 3 689 m², sitos em Macau, onde se encontram implantados os prédios n.º 7 a 29, da Avenida de Artur Tamagnini Barbosa, n.º 7 a 17, da Rua Sul da Missão de Fátima, n.º 2 a 32, da Travessa do Conselheiro Borja, e n.º 6 a 20, da Avenida do Conselheiro Borja, de acordo com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação.

2. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente conforme declaração de 6 de Julho de 1995.

3. Os terrenos, que se destinam a ser anexados entre si após demolição dos edifícios neles existentes, encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 19 411 a 19 452 de fls. 91 v. a 112 do livro B-40 e 14 156-A a fls. 139 v. do livro B-39 e inscritos a favor da concessionária sob o n.º 1 054 a fls. 69 do livro F-8M.

Têm a área global de 3 689 m², que se acha assinalada e demarcada na planta n.º 4 299/93, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 22 de Junho de 1995, com as letras «A», «A1» e «A2».

4. Por força do alinhamento definido para o local, as parcelas «A1» e «A2», com as áreas de 683 m² e 84 m², respectivamente, destinam-se a integrar o domínio público do Território, ficando o terreno a ser constituído apenas pela parcela assinalada com a letra «A», com a área de 2 922 m².

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 24 de Agosto de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

6. 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 da concessão foram notificadas à sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 1 de Fevereiro de 1996, assinada pelo seu gerente-geral Cheang Tak Lei, casado, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 1 023, edifício Nam Fong, 1.º andar, AF, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório do Notário Privado Carlos Duque Simões, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 7 de Fevereiro de 1996.

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 107.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela sociedade Da Ming — Participações Sociais e Investimentos, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global de 3 491 (três mil, quatrocentos e noventa e um) metros quadrados, rectificada por novas medições para 3 689 (três mil, seiscentos e oitenta e nove) metros quadrados, situados em Macau, onde se encontram implantados os prédios n.º 7 a 29, da Avenida de Artur Tamagnini Barbosa, n.º 7 a 17, da Rua Sul da Missão de Fátima, n.º 2 a 32, da Travessa do Conselheiro Borja e n.º 6 a 20, da Avenida do Conselheiro Borja, assinalados pelas letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 4 299/93, emitida em 22 de Junho de 1995 pela DSCC e descritos na CRPM sob os n.ºs 19 411 a 19 452 de fls. 91 v. a 112 do livro B-40 e 14 156-A a fls. 139 v. do livro B-39, respectivamente, e que se destinam a ser anexados entre si, após demolição dos edifícios neles existentes;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, das parcelas de terreno com as áreas de 683 (seiscentos e oitenta e três) e 84 (oitenta e quatro) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, pelas letras «A1» e «A2» na mencionada planta da DSCC, a desanexar do terreno referido na alínea anterior e que se destinam a integrar o domínio público.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 2 922 (dois mil, novecentos e vinte e dois) metros quadrados, assinalada pela letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual se atribui o valor de 30 015 001,00 (trinta milhões, quinze mil e uma) patacas, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos a contar de 19 de Maio de 1951, data da escritura pública da concessão inicial.

2. O prazo de arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

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 com quatro pisos e duas torres com 27 pisos cada uma, num total de 31 pisos.

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

Comercial: com a área de 2 393 m²;

Habitacional: com a área de 33 963 m²;

Estacionamento: com a área de 9 177 m².

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

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 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 17 532,00 (dezassete mil, quinhentas e trinta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 140 188,50 (cento e quarenta mil, cento e oitenta e oito patacas e cinquenta avos), resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

2 393 m² x \$ 4,50/m² \$ 10 768,50;

ii) Área bruta para habitação:

33 963 m² x \$ 3,00/m² \$ 101 889,00;

iii) Área bruta para estacionamento:

9 177 m² x \$ 3,00/m² \$ 27 531,00.

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 utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, 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 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 de obra, para o início da obra.

3. 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.

4. Para efeitos de 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 90 (noventa) dias.

5. 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 sujeita 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 — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa 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 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, 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 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 sétima — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação do terreno e das parcelas assinaladas pelas letras «A1» e «A2» e remoção dos mesmos de todas as construções e materiais porventura aí existentes.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 30 015 001,00 (trinta milhões, quinze mil e uma) patacas, da seguinte forma:

a) 15 000 000,00 (quinze milhões) de patacas, 1 (um) mês após a data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente no montante de 15 015 001,00 (quinze milhões, quinze mil e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 4 087 849,00 (quatro milhões, oitenta e sete mil, oitocentas e quarenta e nove) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de 17 532,00 (dezassete mil, quinhentas e trinta e duas) patacas, por meio de depósito ou 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 — 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, designadamente da relativa ao prémio.

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

Cláusula décima primeira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 segunda — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula sexta;

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 de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias nele introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima terceira — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de 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 enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

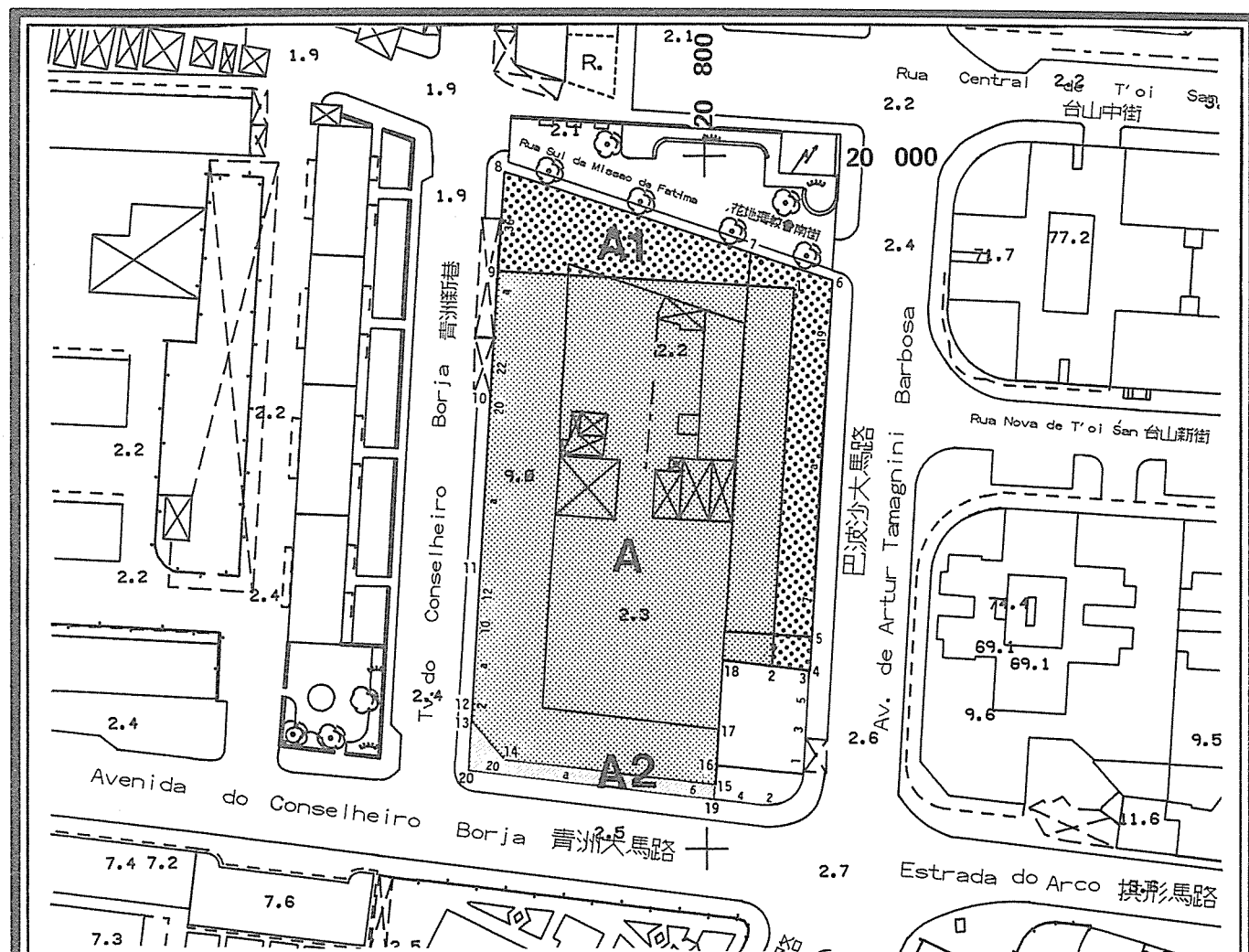
Cláusula décima quarta — Foro competente

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

Cláusula décima quinta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Fevereiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Av. Artur Tamagnini Barbosa, nºs 7 a 29,
Rua Sul da Missão de Fátima, nºs 7 a 17,
Travessa Conselheiro Borja, nºs 2 a 32
e Av. Conselheiro Borja, nºs 6 a 20

N.º	M (m)	P (m)
1	20812	19980
2	20813	19980
3	20814	19980
4	20815	19980
5	20816	19980
6	20817	19980
7	20818	19980
8	20819	19980
9	20820	19980
10	20821	19980
11	20822	19980
12	20823	19980
13	20824	19980
14	20825	19980
15	20826	19980
16	20827	19980
17	20828	19980
18	20829	19980
19	20830	19980
20	20831	19980
21	20832	19980
22	20833	19980
23	20834	19980
24	20835	19980
25	20836	19980
26	20837	19980
27	20838	19980
28	20839	19980
29	20840	19980
30	20841	19980
31	20842	19980
32	20843	19980
33	20844	19980
34	20845	19980
35	20846	19980
36	20847	19980
37	20848	19980
38	20849	19980
39	20850	19980
40	20851	19980
41	20852	19980
42	20853	19980
43	20854	19980
44	20855	19980
45	20856	19980
46	20857	19980
47	20858	19980
48	20859	19980
49	20860	19980
50	20861	19980
51	20862	19980
52	20863	19980
53	20864	19980
54	20865	19980
55	20866	19980
56	20867	19980
57	20868	19980
58	20869	19980
59	20870	19980
60	20871	19980
61	20872	19980
62	20873	19980
63	20874	19980
64	20875	19980
65	20876	19980
66	20877	19980
67	20878	19980
68	20879	19980
69	20880	19980
70	20881	19980
71	20882	19980
72	20883	19980
73	20884	19980
74	20885	19980
75	20886	19980
76	20887	19980
77	20888	19980
78	20889	19980
79	20890	19980
80	20891	19980
81	20892	19980
82	20893	19980
83	20894	19980
84	20895	19980
85	20896	19980
86	20897	19980
87	20898	19980
88	20899	19980
89	20900	19980
90	20901	19980
91	20902	19980
92	20903	19980
93	20904	19980
94	20905	19980
95	20906	19980
96	20907	19980
97	20908	19980
98	20909	19980
99	20910	19980
100	20911	19980



Área "A" = 2 922 m²



Área "A1" = 683 m²



Área "A2" = 84 m²

OBS: - À totalidade do terreno das parcelas demarcadas correspondem aos prédios nºs 7 a 29 da Avenida Artur Tamagnini Barbosa (nºs 19411 a 19422, B-40), nºs 7 a 17 da Rua Sul da Missão de Fátima (nºs 19423 a 19428, B-40), nºs 2 a 32 da Travessa do Conselheiro Borja (nºs 19429 a 19444, B-40), nºs 6 a 20 da Avenida Conselheiro Borja (nºs 19445 a 19452, B-40) e o terreno remanescente da desanexação dos ditos prédios (nº 14156, B-39).

- As parcelas A1+A2, destina-se a equipamento de lazer e a passeios e vias públicas.

CONFRONTAÇÕES DO LOTE (Parcela A).

N - Rua Sul da Missão de Fátima;
S - Av. Conselheiro Borja e o prédio nº 5 da Av. Artur Tamagnini Barbosa (nº 14412, B-38);
E - Av. Artur Tamagnini Barbosa, prédios nº 1 (nº 14410, B-38), nº 3 (nº 14411, B-38) e nº 5 (nº 14412, B-38) da mesma Avenida e o nº 2 e 4 da Av. Conselheiro Borja (nº 11831, B-31);
W - Travessa Conselheiro Borja.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)