Despacho n.º 78/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade Kong Fok — Desenvolvimento Predial, Limitada, de transmissão dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, relativamente ao lote «R/R1», com a área de 13 917 m², sito no Novo Aterro da Areia Preta, a leste do Bairro do Hipódromo, em Macau, a favor da sociedade Kong Fok Tai — Investimento Predial, Limitada (Processo n.º 1 185.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 49/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 79/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27/92, de 6 de Julho, rectificado pelo Despacho n.º 42/ /SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 13/93, de 29 de Março, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, sito em Macau, no Novo Aterro da Areia Preta, a leste do Bairro do Hipódromo, adjudicado a Ng Fok em hasta pública, mais tarde substituído no processo pela sociedade comercial denominada Kong Fok — Desenvolvimento Predial, Limitada, com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 26, 16.º andar, edifício Banco Comercial de Macau, destinado à construção de vários edifícios, em regime de propriedade horizontal, para fins habitacionais e comerciais.

2. O terreno em apreço é composto por cinco lotes e está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.os 22 392 a 22 396, de fls. 113 a 117 do livro B-75M, encontrando-se os referidos lotes assinalados na planta n.º 3 755/ /91, emitida, em 18 de Março de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras «M/M1», «N/ /N1», «R/R1», «T/T1» e «U/U1», com a área global de 66 630 m².

3. Por requerimento que me foi dirigido, apresentado em 16 de Dezembro de 1994, a concessionária veio solicitar autorização para transmitir o seu direito de arrendamento a cinco novas sociedades, compostas pelos mesmos sócios da sociedade requerente, sendo cada um dos lotes transmitido a cada uma delas, fundando o seu pedido na possibilidade de, assim, obter os financiamentos necessários para o aproveitamento de cada um dos lotes, em separado, sem onerar, portanto, a globalidade da área concedida e sem pôr em causa a economicidade global do empreendimento.

4. Deferido o pedido, a concessionária promoveu, em conformidade, a constituição de cinco sociedades e veio, através de requerimento que me foi dirigido, apresentado em 10 de Fevereiro de 1995, solicitar autorização para transmitir o lote designado por quarteirão «R/R1», com a área de 13 917 m², à sociedade comercial Kong Fok Tai — Investimento Predial, Limitada, também com sede na Rua da Praia Grande, n.º 26, 16.º andar, edifício Banco Comercial de Macau, em Macau, e matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 9 648 a fls. 157 v. do livro C-24.

5. O referido lote encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 22 394 a fls. 115 do livro B-75M e assinalado com as letras «R» e «R1» na nova planta n.º 4 876/94, emitida, em 18 de Novembro, pela DSCC.

6. O Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) calculou, então, o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições da transmissão, estabelecendo-se na cláusula sexta o dever de prestação de uma caução para garantia da execução das infra-estruturas.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Julho de 1995, emitiu parecer favorável.

8. Posteriormente, em 11 de Dezembro de 1995, as sociedades transmitente e transmissária vieram solicitar a S. Ex.ª o Governador autorização para a transferência da obrigação do pagamento da prestação em dívida para a transmissária, proporcionalmente à área do respectivo lote de terreno, bem como para a prorrogação do prazo global de aproveitamento por mais 36 meses.

9. Deferido o pedido por meu despacho de 14 de Dezembro de 1995, em conformidade o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu à alteração da minuta de contrato e fixou as novas condições da transmissão.

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 da transmissão foram notificadas às sociedades transmitente e transmissária e por estas expressamente aceites mediante declarações, datadas de 10 de Abril de 1996, subscritas por Ng Fok, casado, natural de Macau, com domicílio profissional na Avenida da Praia Grande, n.º 594, 16.º andar, edifício Banco Comercial de Macau, na qualidade de gerente, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Carlos Duque Simões, conforme reconhecimentos exarados naquelas declarações em 15 de Abril de 1996.

11. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 29 de Maio de 1996, conforme conhecimento n.º 05 557/19 387, que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 142.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no n.º 1 da cláusula 11.ª do contrato de concessão titulado pelo despacho supramencionado, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, pela sociedade comercial Kong Fok — Desenvolvimento Predial, Limitada, como segunda outorgante, e pela sociedade comercial Kong Fok Tai — Investimento Predial, Limitada, como terceira outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O território de Macau, como primeiro outorgante, a sociedade Kong Fok — Desenvolvimento Predial, Limitada, como segunda outorgante, e a sociedade Kong Fok Tai — Investimento Predial, Limitada, como terceira outorgante, acordam no seguinte contrato:

A segunda outorgante, com autorização do primeiro outorgante, pelo presente contrato e pelo preço de 4 175 100,00 (quatro milhões, cento e setenta e cinco mil e cem) patacas, transmite para a terceira outorgante as situações decorrentes da concessão, por arrendamento, do lote de terreno respeitante ao quarteirão «R/ /R1», integrante da concessão titulada pelo Despacho n.º 79/

/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27/92, de 6 de Julho, rectificado pelo Despacho n.º 42/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 13/93, de 29 de Março. O terreno, com a área de 13 917 (treze mil, novecentos e dezassete) metros quadrados, acha-se descrito na CRPM sob o n.º 22 394 a fls. 115 do livro B-75M, e assinalado com as letras «R» e «R1» na planta n.º 3 755/ /91, emitida, em 18 de Março de 1992, pela DSCC, anexa àquele despacho.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar de 6 de Julho de 1992, data da publicação, no *Boletim Oficial* n.º 27/92, do Despacho n.º 79/SATOP/92, que titula a concessão.

2. O prazo do 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 lote do terreno, com a área de 13 917 (treze mil, novecentos e dezassete) metros quadrados, assinalado com as letras «R» e «R1» na nova planta n.º 4 876/94, emitida, em 18 de Novembro, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, é 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 e não sendo também permitida ocupação vertical;

c) A construção é obrigada a prever arcadas, obedecendo aos seguintes parâmetros:

— Altura fixa do pódio – 10,5 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 são obrigados a manter uma distância de 3,0 metros ao alinhamento do lote;

e) Ao nível do rés-do-chão devem 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 deve 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 deve ser cumprida a legislação geral e específica aplicável no Território, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSOPT.

2. A parcela de terreno, com a área de 1 332 (mil trezentos e trinta e dois) metros quadrados, assinalada com a letra «R1» na planta n.º 4 876/94, emitida, em 18 de Novembro, pela DSCC, e que se encontra situada ao nível do solo sob as arcadas, é 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 chama-se zona de passeio sob a arcada.

3. A terceira outorgante fica obrigada a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 (um vírgula vinte) 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 n.º 50/81/M, de 21 de Março, a terceira outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do lote, paga 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado da área do lote, no montante global de 208 755,00 (duzentas e oito mil, setecentas e cinquenta e cinco) patacas;

b) Após o aproveitamento do lote de terreno, a renda é a resultante dos seguintes valores:

10,00 (dez) patacas por metro quadrados 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 são revistas de cinco em cinco anos, contados 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

O aproveitamento do terreno, incluindo os prazos para a apreciação e aprovação dos projectos, deve operar-se no prazo global de 96 (noventa e seis) meses, contados desde 6 de Julho de 1992, data da publicação do Despacho n.º 79/SATOP/92.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. A terceira outorgante obriga-se a cumprir o disposto na cláusula sexta do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 79/SATOP/92, rectificado pelo Despacho n.º 42/SATOP/93, e relativa a encargos especiais, solidariamente com os titulares das

outras parcelas, assinaladas na planta n.º 3 755/91, emitida, em 18 de Março de 1992, pela DSCC, a seguir discriminadas:

— Parcela «M/M1», descrita na CRPM sob o n.º 22 392 a fls. 113 do livro B-75M;

— Parcela «N/N1», descrita na CRPM sob o n.º 22 393 a fls. 114 do livro B-75M;

— Parcela «T/T1», descrita na CRPM sob o n.º 22 395 a fls. 116 do livro B-75M;

— Parcela «U/U1», descrita na CRPM sob o n.º 22 396 a fls. 117 do livro B-75M.

2. A terceira outorgante para garantia do referido no número anterior, designadamente a boa execução dos trabalhos relativos aos encargos especiais e a qualidade dos materiais aplicados nas infra-estruturas, presta uma caução, através de depósito ou de garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante, no montante de 6 193 065,00 (seis milhões, cento e noventa e três mil e sessenta e cinco) patacas, a qual é libertada 2 (dois) anos contados da data da respectiva recepção provisória, período durante o qual se obriga a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se.

Cláusula sétima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a terceira outorgante presta uma caução no valor de 208 755,00 (duzentas e oito mil, setecentas e cinquenta e cinco) 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 oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, a terceira 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 terceira 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 terceira outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Prémio

1. A terceira outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio deste contrato, o montante de 24 865 131,00 (vinte e quatro milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, cento e trinta e uma) patacas, correspondente a parte da prestação em dívida pela segunda outorgante, da seguinte forma:

a) 9 946 052,00 (nove milhões, novecentas e quarenta e seis mil e cinquenta e duas) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) 14 919 079,00 (catorze milhões, novecentas e dezanove mil e setenta e nove) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 5 325 127,00 (cinco milhões, trezentas e vinte e cinco mil, cento e vinte e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. A segunda outorgante obriga-se a pagar os juros de mora relativos ao atraso na liquidação da última prestação fixada na cláusula nona do Despacho n.º 79/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27/92, de 6 de Julho, no prazo de 1 (um) mês a contar da data da publicação do presente contrato.

3. O presente contrato pode ser rescindido pelo incumprimento das obrigações estabelecidas nos n.os 1 e 2 desta cláusula.

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

Cláusula décima — Remissão

É aplicável ao presente contrato o disposto nas cláusulas décima primeira, décima segunda, décima terceira e décima quarta do Despacho n.º 79/SATOP/92, rectificado pelo Despacho n.º 42/ /SATOP/93.

Cláusula décima primeira — 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 segunda — Legislação aplicável

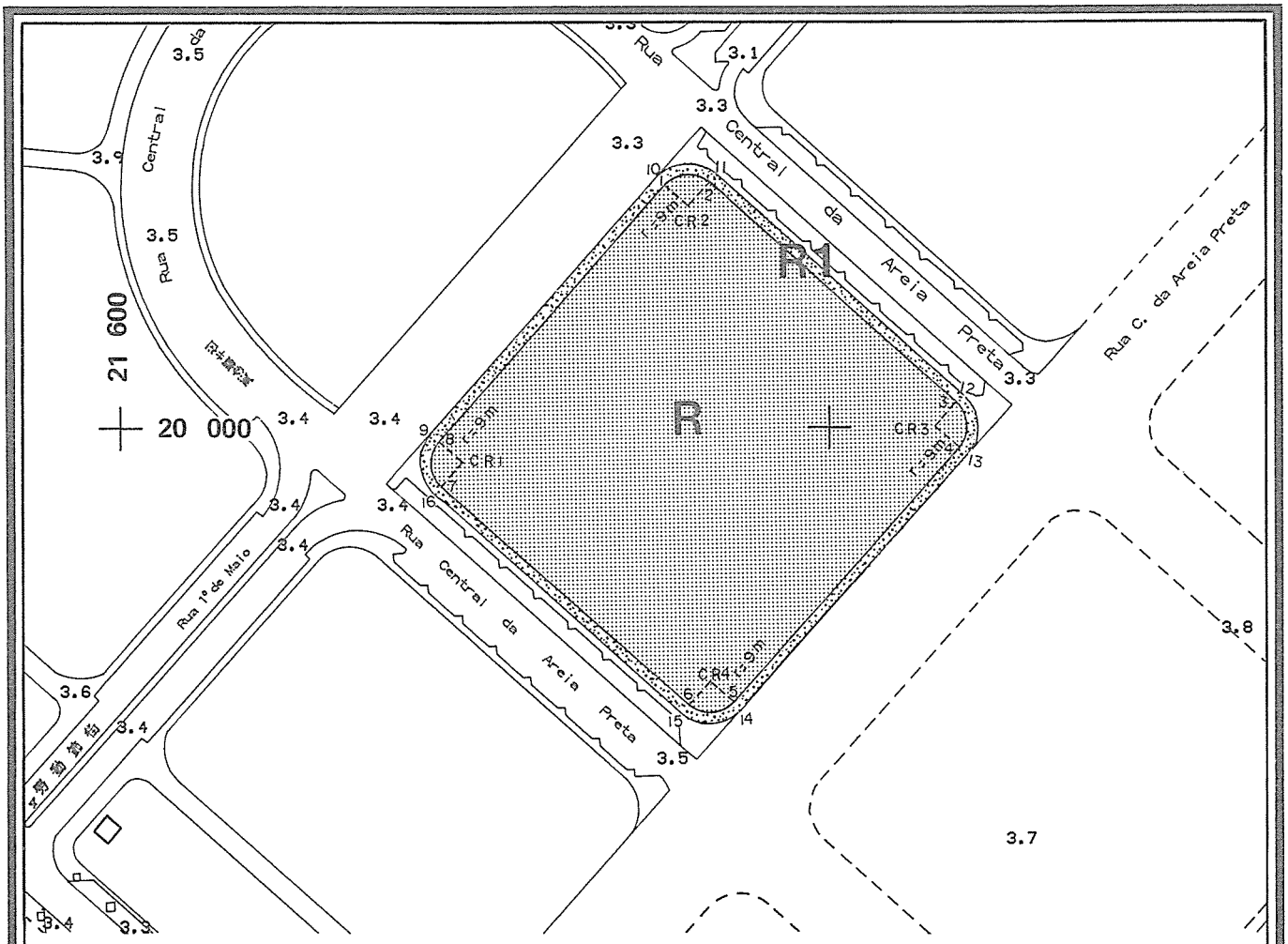
O presente contrato rege-se nos casos omissos pela Lei n.º 6/ 80/ /M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Cláusula décima terceira — Transitória

1. A terceira outorgante paga as rendas correspondentes ao lote transmitido, nos termos da cláusula quarta do presente contrato, que não tenham sido entretanto pagas pela segunda outorgante.

2. A caução da renda passa a constituir obrigação da terceira outorgante, no que respeita ao lote transmitido, nos termos da cláusula sétima deste contrato, e, uma vez prestada, é o correspondente montante reduzido na caução prevista na cláusula décima do Despacho n.º 79/SATOP/92.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 7 de Junho de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



NOVOS ATERROS DA AREIA PRETA-QUARTEIRÃO "R"

No	M (m)	P (m)
CR1	21696.6	19990.6
CR2	21760.5	20062.2
CR3	21829.9	20000.3
CR4	21765.9	19928.7
1	21753.8	20068.2
2	21766.5	20069.0
3	21835.9	20007.0
4	21836.6	19994.3
5	21772.7	19922.7
6	21760.0	19922.0
7	21690.6	19985.9
8	21689.9	19996.6
9	21687.6	19998.6
10	21751.6	20070.2
11	21768.5	20071.5
12	21837.9	20009.5
13	21838.8	19992.3
14	21774.9	19920.7
15	21758.0	19919.7
16	21688.6	19981.7

Área "R" = 12 585 m2

Área "R1" = 1 332 m2

OBS: - Terreno concedido por Desp. nº79/SATOP/92 B.O. nº27 de 06 de Julho de 1992.
- A parcela "R1", destina-se a ocupação por arcada, sobre passeio público;
- As parcelas "R+R1", correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº22394, B-75M).

CONFRONTAÇÕES DO LOTE (Parcelas R+R1)

NE/SE/SW - Rua Central da Areia Preta;
NW - Via projectada.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

20 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 78/SATOP/96 Parecer da C.T. nº95/95 de 13/07/95 4876/94 de 18/11/94