

Despacho n.º 33/SAES/87

Por requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 28 de Agosto de 1986, foi solicitada pelo «Centro de Comércio Mundial Macau, S. A. R. L.», também designado por World Trade Centre Macau, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 092 m², sito na Avenida de Amizade, (Proc. n.º 77/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 28 de Agosto de 1986, a Sociedade Anónima «Centro de Comércio Mundial Macau, S. A. R. L.», também designada por «World Trade Centre Macau, S. A. R. L.», com sede na Rua da Praia Grande, n.º 57, quarto n.º 1 601, legalmente representada por Eduardo Joaquim Graça Ribeiro, na qualidade de presidente do Conselho de Administração, e Ho Hau Wah, ambos devidamente mandatados pelo Conselho de Administração em reunião efectuada em 25 de Agosto de 1986, requereu a S. Ex.^a o Governador que lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno situado na Avenida de Amizade — Lote 1 — junto ao Hotel Oriental, constituído por duas parcelas com a área global de 1 092m², cuja finalidade é a construção de um edifício destinado a comércio, escritórios, restaurante, bar e estacionamento.

2. Para efeito, juntaram o plano de aproveitamento do terreno, esboçeto do plano de obras com indicação do valor do investimento a realizar e planta cadastral do terreno.

3. O estudo prévio foi analisado pela DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável, mas condicionado ao cumprimento, em fase de anteprojecto, de toda a legislação em vigor, nomeadamente do Decreto-Lei n.º 9/83/M.

4. Em face deste parecer, os SPECE enviaram à Sociedade requerente uma minuta de contrato, contendo as condições em que o terreno seria concedido, designadamente o valor do prémio a pagar, condições que a Sociedade aceitou, através dos seus citados representantes, firmando o respectivo termo de compromisso em 22 de Setembro de 1986.

5. Pela informação n.º 279/86, de 13 de Outubro, dos SPECE, o processo foi submetido à consideração do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, que determinou o envio do mesmo à Comissão de Terras.

6. O terreno pertencente ao domínio privado do Território encontra-se vago e pelos objectivos que se pretendem atingir e actividades que, no edifício, se pretendem desenvolver, o empreendimento é de reconhecido interesse para o desenvolvimento do Território.

7. Apreciado o processo em sessão de 18 de Novembro, da Comissão de Terras, esta foi de parecer poder ser autorizada a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno supra identificado, devendo a escritura pública do contrato de concessão ser outorgada nas condições da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido acima men-

cionado, ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do artigo 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Avenida de Amizade (Lote 1), com a área de 1 092 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/164/86, da DSCC.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 19 pisos.

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

Estacionamento — cave, parte do r/c, e parte dos 1.º, 2.º e 3.º andares (cerca de 1 969m²);

Comercial — parte do r/c e parte dos 1.º, 2.º e 3.º andares (cerca de 884m²);

Escritórios — 4.º ao 13.º andares (cerca de 6 913m²);

Utilização própria do WTC — 14.º ao 17.º andares (cerca de 2 790m²).

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 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 \$15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$16 380,00 (dezasseis mil, trezentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$89 247,50 (oitenta e nove mil, duzentas e quarenta e sete patacas e cinquenta avos), resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
884m² × \$7,50/m² e por piso \$ 6 630,00

ii) Área bruta para escritório:
9 703m² × \$7,50/m² e por piso \$ 72 772,50

iii) Área bruta para estacionamento:
1 969m² × \$5,00/m² e por piso \$ 9 845,00

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 da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de trinta meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza 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) 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 apresentação e elaboração 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 n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, 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 DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da 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 — Materiais sobranes 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. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante serão sempre depositados em local indicado por este.

3. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSOPT em função dos materiais efectivamente re-

movidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$10 000,00 a \$ 20 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$20 001,00 a \$ 50 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$50 001,00 a \$200 000,00.

— A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula sétima — 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 que poderá ir até \$1 000,00 (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 que poderá ir 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 n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

A título de prémio do contrato, é fixado o montante de \$12 000 000,00 (doze milhões de patacas), valor que corresponde às acções subscritas pelo primeiro outorgante, do capital social do segundo outorgante, considerando-se que as referidas acções ficam liberadas na data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução, no valor de \$16 380,00 (dezasseis mil, trezentas e oitenta) 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 — 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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. A transmissão de situações emergentes deste contrato na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade do segundo outorgante, identificados na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante, du-

rante o período de 15 (quinze) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de ocupação do edifício.

3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo segundo outorgante, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula oitava.

4. 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 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, 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 segunda — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula sétima;
- 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 120 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado 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 terceira — 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, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;
- e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão à posse do primeiro outorgante, consoante aquela seja total ou parcial, da fracção ou fracções respectivas.

Cláusula décima quarta — 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 quinta — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 9 de Março de 1987.
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

