Despacho n.º 54/SAOPH/87

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 7 de Outubro de 1986, a Sociedade de Construção e Fomento Predial Luen Heng, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3 548 m^2, situado na Zona de Aterros do Porto Exterior, no Quarteirão 6, lote I, (anteriormente designado por lote FR 5F), destinado à construção de edifício habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 118/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Na sequência de uma consulta feita anteriormente aos SPECE sobre a viabilidade de concessão de um lote de terreno na ZAPE, a Sociedade de Construção e Fomento Predial Luen Heng, Lda., com sede na Avenida do Almirante Lacerda, n.os 169/169-A, 11.º, Edifício Industrial Yau Fei, em Macau, legalmente representada pelo seu sócio-gerente, Ho Fok Meng, em requerimento datado de 7 de Outubro de 1986, dirigido a S. Ex.ª o Governador, formulou o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de cerca de 3 548 m^2, sito na citada zona, designado por lote FR 5F, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio em regime de propriedade horizontal.

2. Para o efeito, apresentou, de acordo com o artigo 119.º da Lei de Terras, o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e o estudo prévio do empreendimento, composto de peças escritas e desenhadas, contendo a indicação do valor do investimento mínimo a efectuar, tendo o pedido sido publicado, por extracto, no *Boletim Oficial* n.º 44, de 3 de Novembro de 1986.

3. Em 25 de Outubro de 1986, os SPECE remeteram à DSOPT cópia do estudo prévio para apreciação, tendo estes Serviços, sobre a versão revista daquele, emitido parecer de ser o estudo prévio passível de aprovação.

4. Em face do parecer da DSOPT sobre o estudo prévio, os SPECE conduziram as negociações, e as condições apresentadas à Sociedade requerente receberam a concordância desta, materializada na assinatura do termo de compromisso firmado, em 12 de Outubro de 1987, pelo seu representante legal, Ho Fok Meng, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa, e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

5. O acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director dos SPECE emitido parecer concordante pela informação n.º 328/87, de 12 de Outubro, e em sequência, no despacho exarado em 13 de Outubro de 1987, o Ex.mo Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou a remessa do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 29 de Outubro de 1987, considerando não ser a requerente titular de quaisquer concessões, tei legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos do Território, e revestir o empreendimento grande interesse para o desenvolvimento do Território, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta anexa ao parecer emitido, e que dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido supramencionado em epígrafe, ao abrigo dos artigos 29.º, n.º 1, alínea *c*), e 56.º, n.º 1, alínea *a*), ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão por arrendamento, com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, Quarteirão 6, lote I, (anteriormente designado por lote FR 5F), com a área de 3 548 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado com as letras A e B na planta anexa, com o n.º DTC/01/931-B/86, da DSCC.

2. O terreno será entregue ao segundo outorgante completamente livre e desocupado das construções e equipamentos nele actualmente existentes.

3. Após a comunicação pelo segundo outorgante do cumprimento das obrigações estipuladas na cláusula sexta, a parcela de terreno assinalado com a letra B, na planta indicada no número anterior, reverterá ao Território.

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 dezoito pisos (rés-do-chão e do 1.º ao 17.º pisos).

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

Comercial: rés-do-chão;

Escritório: parte do primeiro piso;

Habitacional: do quarto ao décimo sétimo pisos;

Estacionamento: parte do primeiro piso, segundo e terceiro pisos.

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 $ 53 220,00 (cinquenta e três mil, duzentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de $ 187 233,00 (cento e

oitenta e sete mil, duzentas e trinta e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
26 950 m² × $ 5,00/m² $ 134 750,00

ii) Área bruta para comércio:
1 283 m² × $ 7,50/m² $ 9 623,00

iii) Área bruta para estacionamento:
8 572 m² × $ 5,00/m² $ 42 860,00

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acto da aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor da lei do estacionamento, 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 30 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 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 60 (sessenta) 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.

6. Em caso de atraso no início das obras provocado pela desocupação do terreno, acresce ao prazo global de 30 meses, referido no n.º 1 desta cláusula, o período de tempo correspondente ao atraso verificado.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Após o aproveitamento do terreno e até à substituição definitiva da pavimentação dos arruamentos da responsabilidade da Administração do Território, o segundo outorgante deverá assegurar a pavimentação provisória da área assinalada com a letra B na planta anexa, nos termos a definir pelo primeiro outorgante.

2. Constitui ainda encargos do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pela Administração do Território, indicado com a letra B na planta anexa;

b) O pagamento do mobiliário respectivo, segundo o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes 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. Só serão dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante serão sempre depositados em local indicado por este.

4. 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 removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: $ 20 000,00 a $ 50 000,00;
Na 2.ª infracção: $ 51 000,00 a $ 100 000,00;
Na 3.ª infracção: $ 101 000,00 a $ 200 000,00;

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

Cláusula oitava — 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, designadamente por atraso na entrega do terreno, pelo primeiro outorgante, conforme estipulado no n.º 2 da cláusula primeira.

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 nona — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 26 427 818,00 (vinte e seis milhões, quatrocentas e vinte e sete mil, oitocentas e dezoito) patacas.

2. Aquele montante de prémio será prestado pelo segundo outorgante, da seguinte forma:

a) $ 4 224 635,00 (quatro milhões, duzentas e vinte e quatro mil, seiscentas e trinta e cinco) patacas, a pagar um mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) $ 18 000 000,00 (dezoito milhões) de patacas, a pagar em cinco prestações semestrais e iguais de $ 3 874 446,00 (três milhões, oitocentas e setenta e quatro mil, quatrocentas e quarenta e seis) patacas, correspondentes ao capital acrescido de juros à taxa anual de 5%, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior, vencendo-se a primeira prestação 150 (cento e cinquenta) dias após o pagamento também referido na alínea anterior;

c) O remanescente, no montante global de $ 4 203 183,00 (quatro milhões, duzentas e três mil, cento e oitenta e três) patacas, será prestado, pelo segundo outorgante, pela dação em pagamento de área construída, constituída pelo r/c, com a área de 2 237 m^2.

3. A entrega de área construída a que se refere o número anterior deverá ser feita, livre de quaisquer ónus ou encargos, até 30 meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

4. Caso o segundo outorgante, por razões não justificadas e/ou não aceites pelo primeiro outorgante, não cumpra a obrigação estabelecida no número anterior, aquele pagará a este juros à taxa de 10% ao ano sobre o montante referido na alínea *c*) do n.º 2.

5. O segundo outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da titularidade de uma área construída, sita no r/c, com a área de 2 237 m^2 a que se refere o n.º 2, alínea *c*), desta cláusula, para o primeiro outorgante.

Cláusula décima — 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 $ 53 220,00 (cinquenta e três mil, duzentas e vinte) 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 primeira — 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.

2. 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 segunda — 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

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

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 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 quarta — 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 sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

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

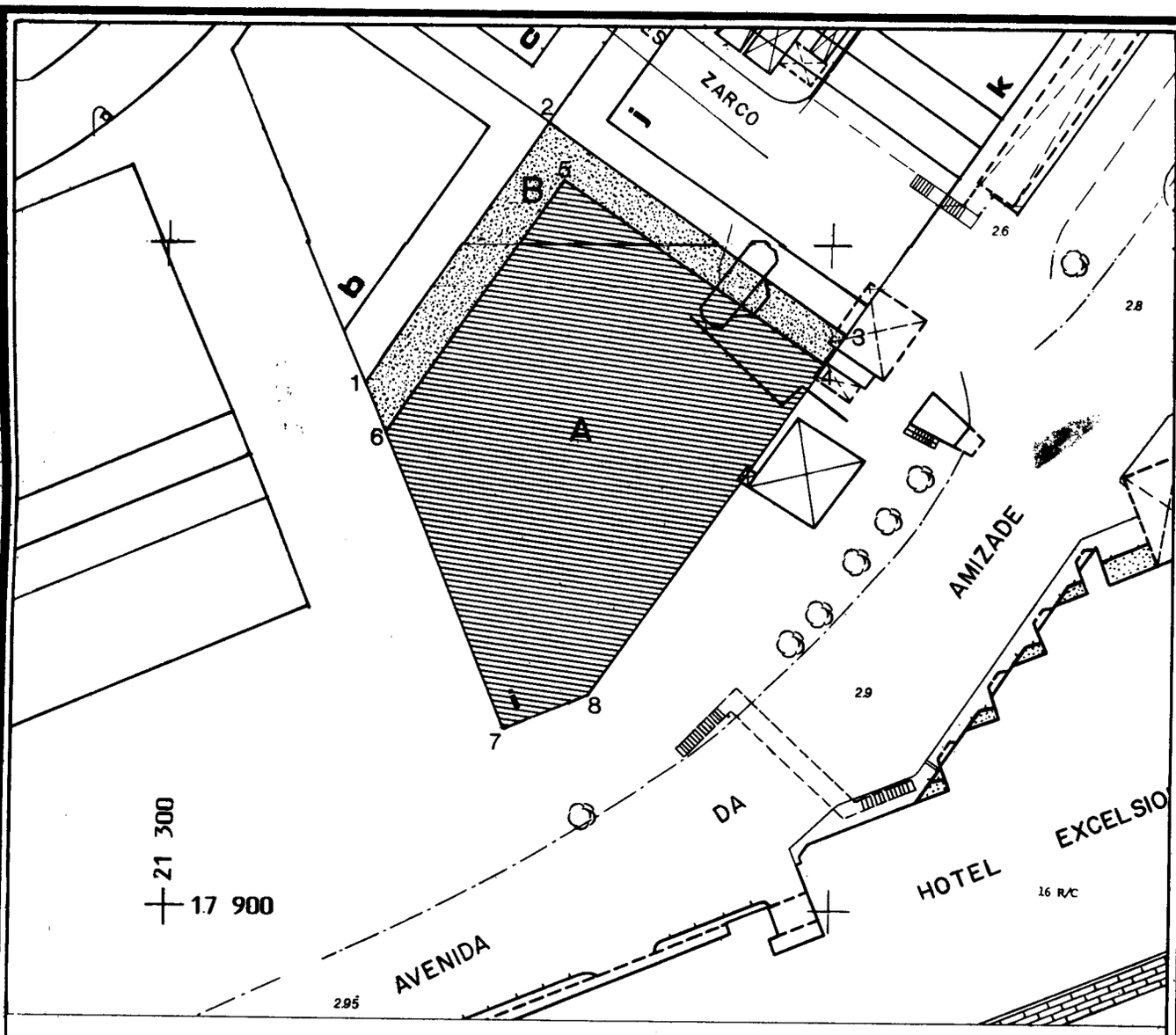
Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima sexta — 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 30 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral.*



ZAPE-QUARTEIRÃO 6 LOTE i

Coordenadas referentes à nova triangulação.

Confrontações:

Parcela A

NE - Parcela B;
SE e SW - Vias projectadas;
NW - Parcela B.

Parcela B

NE e NW - Vias projectadas;
SE e SW - Parcela A e vias projectadas.

ÁREA A = 2932 mq

ÁREA B = 616 mq

	M	P
1	21 329.7	17 978.9
2	21 357.3	18 018.2
3	21 402.3	17 986.6
4	21 399.2	17 982.1
5	21 359.9	18 009.7
6	21 332.9	17 971.2
7	21 351.0	17 926.8
8	21 364.1	17.932.1

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 署

ESCALA 1:1000

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

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 54/SAOPH/87 **Parecer da C. T. n.º 208/87, de 29 de Outubro** **DTC/01/931-B/87**