

Despacho n.º 216/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Fomento Imobiliário Nam Tung, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 449 m², sito no cruzamento da Avenida de Artur Tamagnini Barbosa, Istmo de Ferreira do Amaral e Estrada do Arco, em Macau, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 131/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Desde 23 de Outubro de 1979, que a Companhia de Fomento Imobiliário Nam Tung, Lda., mostrou interesse em fazer o aproveitamento do terreno, sito na zona confluyente da Avenida de Artur Tamagnini Barbosa, Istmo de Ferreira do Amaral e Estrada do Arco, altura em que solicitou a concessão de uma vasta área, com 5 392 m², para ser aproveitada com a construção de um centro comercial e residencial.

2. Porém, devido aos condicionamentos urbanísticos definidos para aquela zona, abrangida pelo «Plano Director do NW», houve necessidade do pedido ser reformulado, pelo que, em 1985, a referida Companhia apresentou, no Gabinete Coordenador da Habitação, um projecto revisto, para uma área de 2 890 m², na mesma zona, para construção, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

3. Devido à existência, no terreno abrangido pelo pedido de concessão, de ocupações indevidas e ainda de uma parcela já anteriormente concessionada, a requerente reformulou o pedido para o terreno com a área de 2 449 m², elaborando o respectivo estudo prévio.

4. Entretanto, porque os pedidos de concessão de terrenos, ao abrigo do CDH foram suspensos, o processo não teve andamento.

5. Em Setembro de 1987, porém, os SPECE, a coberto do despacho do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, exarado na informação n.º 221/88, dos SPECE, informaram a Nam Tung, Lda., que, no caso de ter interesse no aproveitamento do terreno, poderia apresentar novo pedido para a construção de habitação normal, ou seja, de acordo com o RGCU.

6. Nesta conformidade, por requerimento datado de 20 de Novembro de 1987, a Companhia de Fomento Imobiliário Nam Tung, Lda., confirmou o seu interesse no aproveitamento do terreno, em substituição do pedido de concessão feito anteriormente, apresentando, para o efeito, um novo projecto para apreciação e aprovação, com vista à construção de um edifício, construído em propriedade horizontal, com finalidade comercial e habitacional.

7. Por despacho do director dos SPECE, exarado no requerimento da requerente, em 24 de Novembro de 1987, foi ordenado o andamento do processo.

8. O estudo prévio do aproveitamento do terreno foi remetido à apreciação da DSOFT, que sobre ele emitiu parecer favorável.

9. Mediante este parecer, foi elaborada uma minuta de contrato, com as condições a que devia obedecer a concessão, com as quais concordou a requerente, representada por Leong Keng Seng, o qual, em 14 de Outubro de 1988 firmou, nesse

sentido, um termo de compromisso e no qual ainda se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

10. Conforme informação n.º 413/88, de 17 de Outubro, dos SPECE, o acordado mereceu parecer concordante do director destes Serviços, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou o seu envio à Comissão de Terras.

11. No âmbito do NACT verificou-se, porém, que o terreno a conceder não se encontraria vago na sua totalidade, pelo que o processo ficou pendente até nova informação, relativamente à parcela com a área de 500 m², registada na CRP com a descrição n.º 13 835 e inscrito sob o n.º 3 390 do livro F-6, a favor de Lau Lu Si; e parcela com a área de 193,60 m², descrita sob o n.º 19 176 e inscrita sob o n.º 10 936 do livro F-12 a favor do Banco da China.

12. Nestas circunstâncias, na informação n.º 537/88, de 15 de Dezembro, os SPECE informam que, quer o concessionário do terreno com a área de 500 m², Lau Lu Si, representado pela requerente, a Companhia de Fomento Imobiliário Nam Tung, Lda., quer o concessionário do terreno com a área de 193,60 m², o Banco da China, manifestaram a sua disponibilidade para desistirem das respectivas concessões, revertendo as correspondentes parcelas de terreno ao Território, sem direito a qualquer indemnização.

13. Nesta conformidade foi alterada a cláusula primeira da minuta de contrato anexa ao termo de compromisso, firmado em 14 de Outubro p.p., sendo, em substituição deste, elaborado novo termo de compromisso que foi firmado, em 14 de Dezembro de 1988, pelos interessados: Companhia de Fomento Imobiliário Nam Tung, Lda., por si e na qualidade de bastante procuradora de Lau Lu Si e pelo Banco da China, em Macau.

14. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 21 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e 56.º, n.º 1, alínea a), todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A reversão a favor do primeiro outorgante, por desistência por parte do terceiro outorgante, do direito ao arrendamento, do terreno com a área de 500 m², assinalado com as letras «A» e «B», na planta anexa, da DSCC, com o n.º DPT/01/94-E/85, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 835, a folhas 65 v. do livro B-37 e inscrito a favor do terceiro

outorgante, sob o n.º 3 390, a folhas 8 v. do livro F-6 da mesma Conservatória, cuja concessão está titulada por escritura pública outorgada em 27 de Setembro de 1940;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, por desistência por parte do quarto outorgante, do direito ao arrendamento, do terreno com a área de 194 m², assinalado com as letras «A» e «B», na planta anexa, da DSCC, com o n.º DPT/01/94-F/85, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 19 176, a folhas 150 v. do livro B-39 e inscrito a favor do quarto outorgante, sob o n.º 10 936, a folhas 89 do livro F-12 da mesma Conservatória, cuja concessão está titulada por escrituras públicas outorgadas em 21 de Agosto de 1951 e 2 de Abril de 1982;

c) A concessão, pelo primeiro outorgante ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno, sito no cruzamento da Avenida de Artur Tamagnini Barbosa, 1-3, do Istmo de Ferreira do Amaral e Estrada do Arco, 5-7, com a área de 2 449,00 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado com a letra «A», na planta anexa, com o n.º DTC/01/94-D/85, da DSCC, e que tem as seguintes confrontações:

N, E e W – Parcela B;

S – Parcela B, n.º 5 e 7 da Estrada do Arco e n.º 1 e 3 do Istmo de Ferreira do Amaral.

2. O terreno identificado na alínea c) do número anterior, com a área global de 2 449 m², é constituído pela parcela com a área de 484 m², assinalado com a letra «A», na planta anexa com o n.º DPT/01/94-E/85, pela parcela com a área de 164 m², assinalada com a letra «A» na planta anexa, com o n.º DPT/01/94-F/85, e pela parcela não descrita na CRPM, com a área de 1 801 m².

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, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por duas caves e r/chão, encimado por duas torres com vinte e dois e vinte e três pisos, respectivamente.

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

Comercial: 1 276 m²;

Habitacional: 21 856 m²;

Estacionamento: 4 652 m².

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 \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 14 694,00 (catorze mil, seiscentas e noventa e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 85 266,00 (oitenta e cinco mil, duzentas e sessenta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

1 276 m² x \$ 4,50 / m² e por piso \$ 5 742,00

ii) Área bruta para habitação:

21 856 m² x \$ 3,00 / m² e por piso \$ 65 568,00

iii) Área bruta para estacionamento:

4 652 m² x \$ 3,00 / m² e por piso \$ 13 956,00

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 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, e de acordo com o seguinte faseamento:

1.ª fase — construção da 2.ª cave, parte da 1.ª cave, parte do r/chão e uma torre com 22 pisos, no prazo de 24 meses, contados a partir da data acima referida;

2.ª fase — construção de parte da 1.ª cave, parte do r/chão e uma torre com 23 pisos, a concluir 18 meses, após a conclusão da 1.ª fase.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 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);

b) 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.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) Proceder à construção dos arruamentos e arranjos exteriores da parcela assinalada com a letra «B» na planta anexa com o n.º DTC/01/94-D/85, bem como do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante.

2. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá decidir proceder, directamente, à construção daquelas obras, com direito ao reembolso das correspondentes despesas, com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento), que são exigíveis ao segundo outorgante.

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.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceiteis 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 \$ 500,00 (quinhentas) 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 nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 16 171 956,00 (dezassex milhões, cento e setenta e uma mil, novecentas e cinquenta e seis) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 3 171 956,00 (três milhões, cento e setenta e uma mil, novecentas e cinquenta e seis) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 13 000 000,00 (treze milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 2 360 150,00 (dois milhões, trezentas e sessenta mil, cento e cinquenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 6 meses, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 \$ 14 694,00 (catorze mil, seiscentas e noventa e quatro) 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 de S. Ex.ª o 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 de S. Ex.ª o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

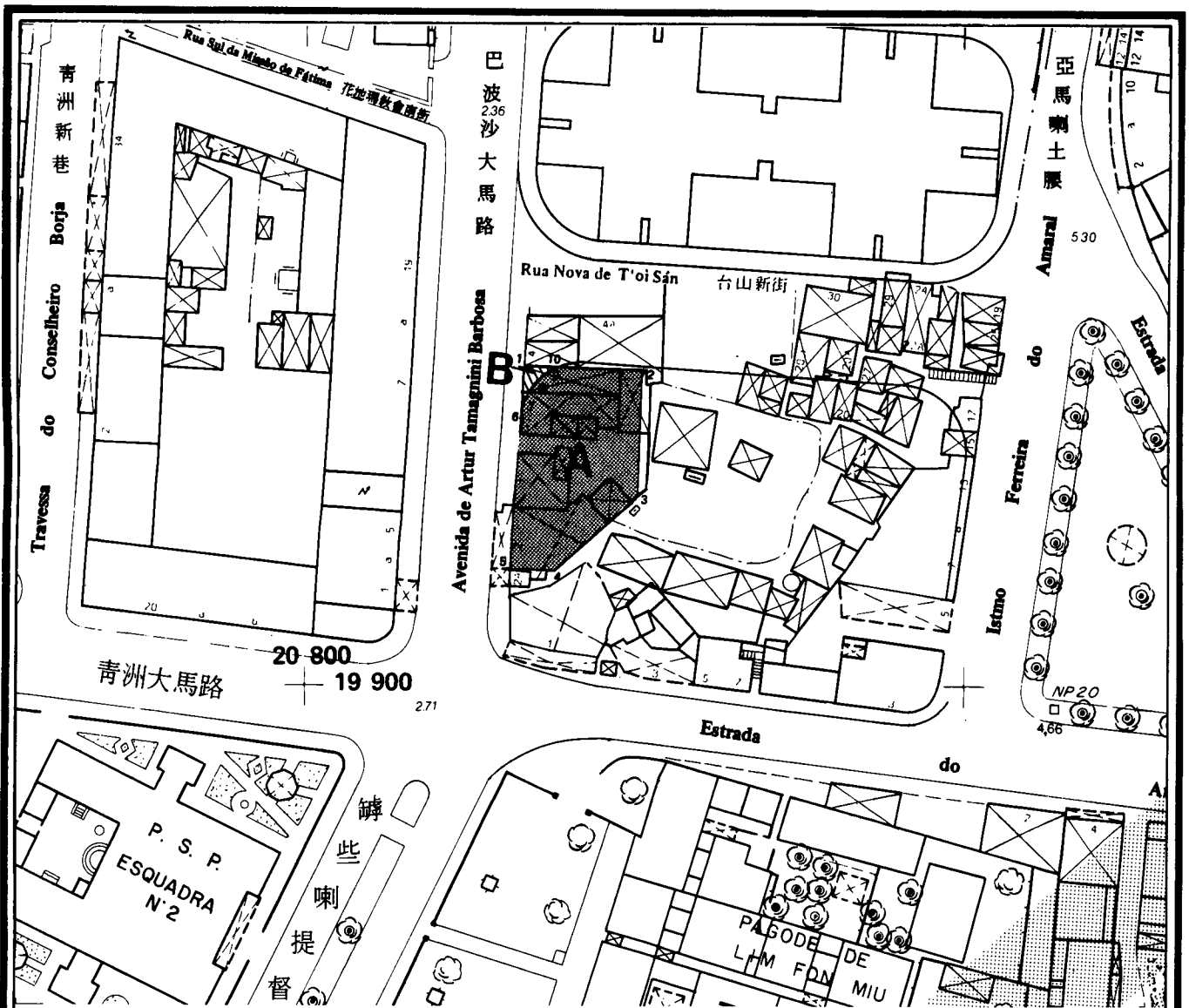
Cláusula décima quinta — Foro competente

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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



AVENIDA ARTUR TAMAGNINI BARBOSA
(DESC. Nº 13835, B-37)

	M(m)	P(m)
1	20 833.2	19 948.7
2	20 851.5	19 948.0
3	20 850.7	19 929.2
4	20 837.6	19 917.5
5	20 831.4	19 917.7
6	20 832.6	19 939.7
7	20 833.1	19 942.1
8	20 834.5	19 944.9
9	20 836.7	19 947.1
10	20 839.4	19 948.5

Demarcação gráfica

ÁREA DSCC A = 484 m²

ÁREA DSCC B = 16 m²

ÁREA CRP A+B = 500 m²

Confrontações actuais:

Parcela A

(Parte do Terreno Desc. sob o Nº13835 B-37)

- N - Parcela B e terreno do Território.
- S - Terreno do Território.
- E - Terreno do Território.
- W - Av. Artur Tamagnini Barbosa.

Parcela B

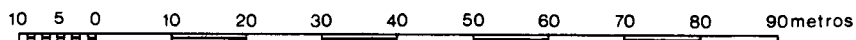
(Parte do Terreno Desc. sob o Nº13835 B-37)

- N - Terreno do Território.
 - W - Av. Artur Tamagnini Barbosa.
- Restantes pontos cardeais com a Parcela A.

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: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)



ISTMO FERREIRA DO AMARAL
(DESC. Nº 19176, B-39)

	M(m)	P(m)
1	20 881.0	19 915.9
2	20 900.1	19 933.2
3	20 901.8	19 934.7
4	20 898.5	19 913.2
5	20 897.2	19 913.4

Demarcação gráfica

ÁREA DSCC A = 164 m²

ÁREA DSCC B = 30 m²

ÁREA CRP A+B = 193,60 m²

Confrontações actuais:

Parcela A

(Parte da Desc. sob o Nº19176, B-39)

E - Parcela B.

S - Antigo Nº5 do Istmo Ferreira

do Amaral.

Restantes pontos Cardeais com terreno

do Território.

Parcela B

(Parte do Desc. sob o Nº19176, B-39)

E - Istmo Ferreira do Amaral.

S - Antigo Nº5 do Istmo Ferreira

do Amaral.

W - Parcela A.

NW - Terreno do Território.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

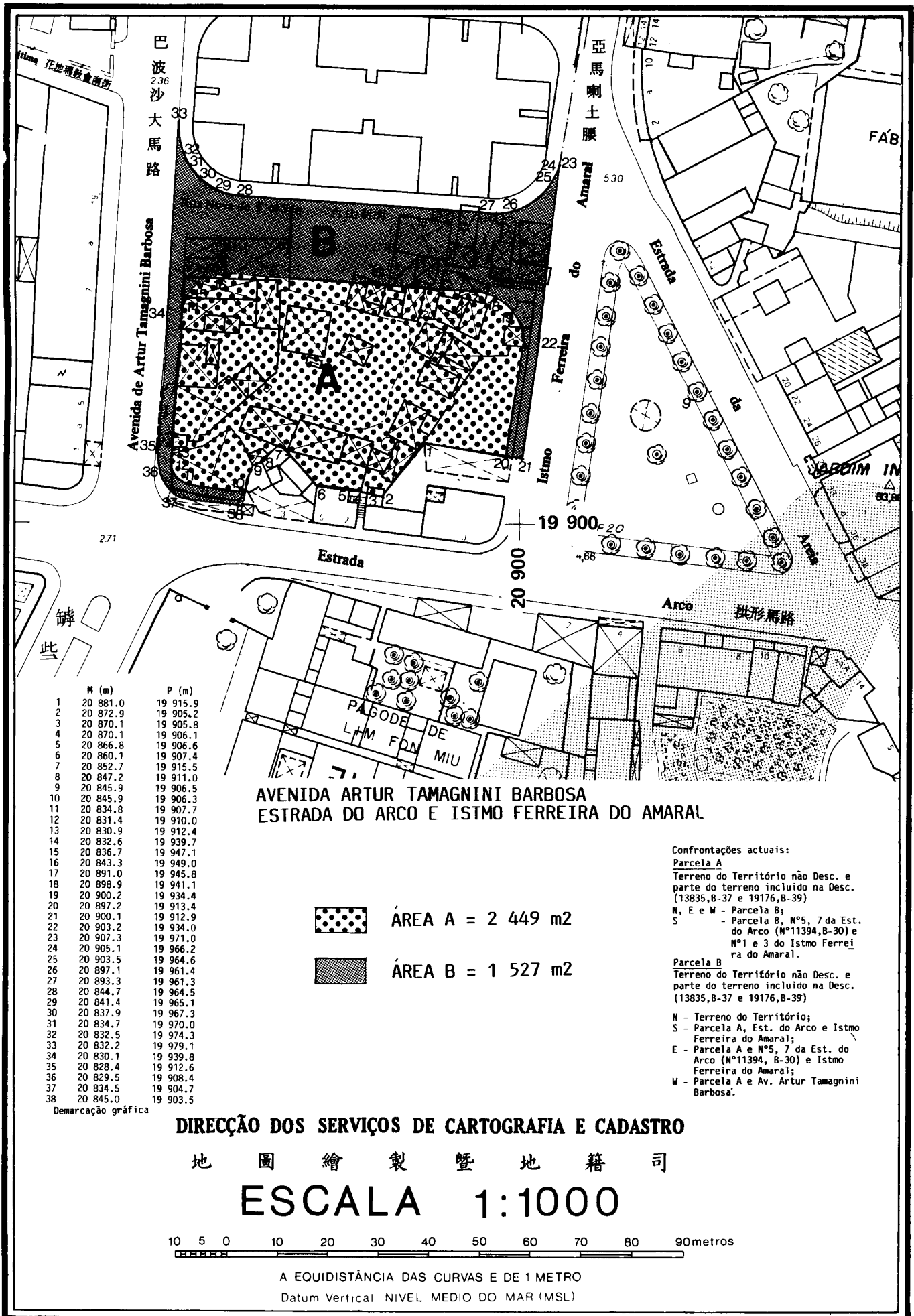
地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO



Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)



	M (m)	P (m)
1	20 881.0	19 915.9
2	20 872.9	19 905.2
3	20 870.1	19 905.8
4	20 870.1	19 906.1
5	20 866.8	19 906.6
6	20 860.1	19 907.4
7	20 852.7	19 915.5
8	20 847.2	19 911.0
9	20 845.9	19 906.5
10	20 845.9	19 906.3
11	20 834.8	19 907.7
12	20 831.4	19 910.0
13	20 830.9	19 912.4
14	20 832.6	19 939.7
15	20 836.7	19 947.1
16	20 843.3	19 949.0
17	20 891.0	19 945.8
18	20 898.9	19 941.1
19	20 900.2	19 934.4
20	20 897.2	19 913.4
21	20 900.1	19 912.9
22	20 903.2	19 934.0
23	20 907.3	19 971.0
24	20 905.1	19 966.2
25	20 903.5	19 964.6
26	20 897.1	19 961.4
27	20 893.3	19 961.3
28	20 844.7	19 964.5
29	20 841.4	19 965.1
30	20 837.9	19 967.3
31	20 834.7	19 970.0
32	20 832.5	19 974.3
33	20 832.2	19 979.1
34	20 830.1	19 939.8
35	20 828.4	19 912.6
36	20 829.5	19 908.4
37	20 834.5	19 904.7
38	20 845.0	19 903.5

Demarcação gráfica

**AVENIDA ARTUR TAMAGNINI BARBOSA
ESTRADA DO ARCO E ISTMO FERREIRA DO AMARAL**

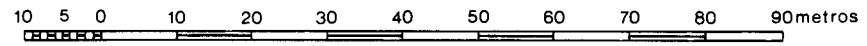
 **AREA A = 2 449 m²**
 **AREA B = 1 527 m²**

Confrontações actuais:
Parcela A
 Terreno do Território não Desc. e parte do terreno incluído na Desc. (13835, B-37 e 19176, B-39)
 N, E e W - Parcela B;
 S - Parcela B, N.º 5, 7 da Est. do Arco (N.º 11394, B-30) e N.º 1 e 3 do Istmo Ferreira do Amaral.
Parcela B
 Terreno do Território não Desc. e parte do terreno incluído na Desc. (13835, B-37 e 19176, B-39)
 N - Terreno do Território;
 S - Parcela A, Est. do Arco e Istmo Ferreira do Amaral;
 E - Parcela A e N.º 5, 7 da Est. do Arco (N.º 11394, B-30) e Istmo Ferreira do Amaral;
 W - Parcela A e Av. Artur Tamagnini Barbosa.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
 Datum Vertical NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)