Despacho n.º 44/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade «Oficinas de Ferro e Aço de Macau, Lda.», de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, celebrado em 16 de Maio de 1985, relativo ao terreno com a área de 2 065 m², sito na Estrada Marginal do Hipódromo, destinado à instalação de uma fábrica laminadora de ferro e aço.

Troca de duas parcelas, a desanexar do terreno concedido, com a área global de 1 551 m², por uma outra parcela do Território com a área de 1 486 m², para anexar ao restante terreno concedido, para construção de um novo edifício destinado a habitação, comércio, estacionamento e equipamento social (Proc. n.º 916.2, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 18/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato outorgada em 16 de Maio de 1985, foi concedido à Sociedade «Oficinas de Ferro e Aço de Macau, Lda.» o terreno com a área de 2 065 m², sito junto à Estrada Marginal do Hipódromo, destinado à instalação de uma fábrica laminadora de ferro e aço e respectivas instalações de apoio.

2. Tendo em atenção a necessidade prevista de futuramente vir a ser urbanizada esta zona da cidade e a hipótese desta concessão poder comprometer o plano de urbanização a definir, ficou desde logo estipulado que a Administração do Território poderia, a qualquer momento, desde que decorridos três anos sobre a data da escritura de contrato e mediante aviso com a antecedência não inferior a um ano, obrigar a concessionária a transferir a fábrica para um outro terreno a conceder mediante a celebração de novo contrato.

3. Com o novo plano de urbanização definido para o Bairro do Hipódromo o terreno concedido sobrepõe-se parcialmente a dois outros lotes de terreno naquela zona, inviabilizando o seu completo aproveitamento, bem como abrange parte dos arruamentos circundantes delineados.

4. Assim, em 25 de Maio de 1989, a DSPECE propôs à concessionária a transferência da sua actividade para as ilhas. Em alternativa, informou que a Administração estaria na disposição de considerar que o terreno concedido fosse trocado por outro terreno anexo, destinado a outra finalidade: lote «A» do quarteirão «HK», com a área aproximada de 2 000 m².

5. Em resposta, a Sociedade «Oficinas de Ferro e Aço de Macau, Lda.» informou optar pela proposta alternativa apresentada. Em consequência, em requerimento datado de 23 de Outubro de 1989, solicitou autorização para alterar a finalidade do terreno concedido, para habitação e comércio, equipamento social e estacionamento, em conformidade com o estudo prévio que juntou, com a consequente revisão das condições do contrato de concessão em vigor.

6. A DSOPT apreciou o estudo prévio apresentado e sobre ele emitiu parecer favorável.

A DSPECE fixou então, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

7. As condições propostas foram aceites pela requerente que, em 21 de Fevereiro do ano corrente, através dos seus sócios-gerentes Kwong Chik Yung e Tin Chi Keong, firmou um termo de compromisso nesse sentido, no qual estes declaram obrigarem-se a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

8. O acordado obteve parecer concordante do director da DSPECE, emitido na informação n.º 59/90, de 5 de Março, na sequência do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

9. O terreno concedido encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por «Proc. n.º 391/89», de 3 de Fevereiro de 1990, cujas áreas estão assinaladas pelas letras «A», «B» e «C».

Com a presente revisão do contrato a concessionária cede as áreas «B» e «C», respectivamente, com 1 160 m² e 391 m² do terreno concedido, revertendo assim ao Território. Como contrapartida, o Território cede, em regime de concessão por arrendamento, a parcela com a área de 1 486 m², assinalada na mesma planta com a letra «D», para ser anexada ao restante terreno concedido, assinalado com a letra «A». Desta forma fica completamente concedida a área de 2 000 m² do quarteirão «HK» lote «A», ficando disponíveis, por outro lado, as áreas abrangidas pelos arruamentos e lotes confinantes.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Abril de 1990, foi de parecer poder ser autorizada a troca das parcelas com as áreas de 1 160 m² e 391 m² do terreno concedido por uma outra parcela do Território com a área de 1 486 m² para ser anexada ao restante terreno concedido com a área de 514 m², todas assinaladas na planta da DSCC referenciada por «Proc. n.º 391/89», de 3 de Fevereiro de 1990, com as letras «B», «C», «D» e «A», respectivamente, e simultânea alteração de finalidades da última referida parcela, devendo a respectiva escritura ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta de contrato que, anexa ao parecer, dele ficou fazendo 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 76.º e seguintes e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão inicial, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno situado na Estrada Marginal do Hipódromo, em Macau, com a área de 2 065 m², não descrito, titulado por escritura pública de 16 de Maio de 1985, constituído pelas parcelas «A», «B» e «C» assinaladas na planta n.º 391/89, de 1990, emitida pela DSCC e que faz parte integrante do presente contrato;

b) O segundo outorgante cede e entrega ao primeiro outorgante, que aceita, as parcelas de terreno com as áreas de 1 160 m² e 391 m², que vão assinaladas, respectivamente, com as letras «B» e «C», na planta supramencionada;

c) O primeiro outorgante cede em troca, em regime de concessão, por arrendamento, ao segundo outorgante, que aceita, a parcela de terreno não descrita, com a área de 1 486 m² que vai assinalada na mencionada planta com a letra «D»;

d) A parcela de terreno referida na alínea *c*) do presente número, destina-se a ser anexada e aproveitada conjuntamente com a parcela de terreno com 514 m², que vai assinalada na mencionada planta com a letra «A».

2. A concessão, agora revista, das parcelas com as áreas de 514 m² e 1 486 m², respectivamente, assinaladas com as letras «A» e «D», na planta n.º 391/89, da DSCC, de ora em diante designadas, simplesmente, por terreno e identificado por lote HK(A), no Bairro do Hipódromo, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 15 de Maio de 1990.

2. É, desde já, autorizada a renovação do prazo do arrendamento, fixado no número anterior, por mais dez anos, contados a partir de 16 de Maio de 1990, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de dois blocos assentes sobre um *podium*, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 22 pisos.

2. Os edifícios, referidos no número anterior, terão as seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c;

Habitacional: parte do r/c e do 3.º ao 20.º andares;

Estacionamento: cave e partes do r/c, 1.º e 2.º andares;

Equipamento social: partes do 1.º e 2.º andares.

Cláusula quarta — Encargo especial

1. Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação das parcelas de terreno assinaladas na planta referida na cláusula primeira, com as letras «B», «B1» e «B2», completamente desimpedidas de qualquer tipo de construção, materiais ou equipamentos.

2. As construções e materiais existentes na área destinada à Estrada Marginal do Hipódromo deverão ser removidas impreterivelmente até Setembro de 1990.

3. Para efeitos do cumprimento do n.º 1 desta cláusula, só será emitida a licença de ocupação, pelos Serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante assinalada na planta do número anterior, não incluída na Estrada Marginal do Hipódromo.

Cláusula quinta — 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 $ 12 000,00 (doze mil) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de $ 66 923,00 (sessenta e seis mil, novecentas e vinte e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
739 m² × $ 4,50/m² ..... $ 3 326,00

ii) Área bruta para a habitação:
17 552 m² × $ 3,00/m² ..... $ 52 656,00

iii) Área bruta para o estacionamento:
3 647 m² × $ 3,00/m² ..... $ 10 941,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar 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 venham a ser publicadas durante a vigência do contrato.

Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da data 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) 45 (quarenta e cinco) 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 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 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 estabelecido no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da aplicável por falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao antepro-

jecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 7 364 279,00 (sete milhões, trezentas e sessenta e quatro mil, duzentas e setenta e nove) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) $ 1 576 879,00 (um milhão, quinhentas e setenta e seis mil, oitocentas e setenta e nove) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, $ 4 727 000,00 (quatro milhões, setecentas e vinte e sete mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 1 046 941,00 (um milhão, quarenta e seis mil, novecentas e quarenta e uma) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 $ 12 000,00 (doze mil) 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 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 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) Termo do prazo de 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 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

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, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 20 de Junho de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

	M(m)	P(m)
1	21 277.2	20 387.3
2	21 258.0	20 327.6
3	21 256.3	20 328.1
4	21 250.6	20 329.8
5	21 244.8	20 331.4
6	21 239.1	20 332.7
7	21 233.3	20 333.8
8	21 232.7	20 334.0
9	21 238.7	20 376.3
10	21 241.8	20 398.3
11	21 266.3	20 390.7
12	21 260.9	20 370.6
13	21 252.0	20 373.3
14	21 244.9	20 375.2
15	21 239.4	20 376.2
16	21 227.3	20 377.8
17	21 233.1	20 418.9
18	21 234.1	20 426.2
19	21 272.0	20 411.7
20	21 283.6	20 407.2
21	21 256.6	20 323.4
22	21 248.3	20 325.8
23	21 242.3	20 327.3
24	21 236.3	20 328.7
25	21 230.2	20 329.8
26	21 224.1	20 330.8
27	21 220.7	20 331.3
28	21 225.3	20 378.1
29	21 208.4	20 379.2
30	21 207.8	20 384.9
31	21 218.9	20 384.9
32	21 220.4	20 411.3
33	21 230.4	20 410.9

BAIRRO DO HIPÓDROMO, LOTE HKa

ÁREA A = 514 m2

ÁREA B = 1160 m2

ÁREA B1 = 253 m2

ÁREA B2 = 658 m2

ÁREA C = 405 m2

ÁREA D = 1486 m2

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 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 44 /SATOP/90 Parecer da CT No. 51/90 de 19/4/90 391/89 de 03/02/90