

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS**

Despacho n.º 87/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Hang Fat, Lda., de revisão dos contratos de concessão dos terrenos com a área global de 2 128 m², rectificada para 2 234 m², sites na Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, n.º 2 a 8, e Travessa de D. Afonso Henriques, n.º 2 a 10, e simultânea concessão, por arrendamento, de uma nova parcela com a área de 960 m², devido ao novo arranjo urbanístico dos lotes 17 e 18 da ZAPE, para o seu aproveitamento conjunto com a construção de um edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, escritórios, hotel e estacionamento. Reversão ao Território de uma parcela com a área de 1 m² devido ao alinhamento. (Proc. n.º 1 080.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 8/91, da Comissão de Terras).

Considerando que

1. Ng Lap Seng e Chang Ka Pio, casados, de nacionalidade chinesa, residentes em Macau, respectivamente na Avenida da República, n.º 26, 5.º D, e Avenida de Amizade, n.º 73, edifício «Seng Vo Kok», apresentaram na DSSOPT um estudo prévio de reaproveitamento dos terrenos sites nos quarteirões 17 e 18 da ZAPE.

2. Na sequência dessa apresentação, os referidos apresentantes acompanhados por Gao Guang Kang e Shen Shaogang, ambos também de nacionalidade chinesa e residentes em Macau, na Rua Formosa, n.º 22-A, r/c, expuseram e requereram a S. Ex.ª o Encarregado do Governo, em síntese, que:

A Companhia de Fomento Predial Fai Chit, Lda., é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, dos terrenos onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 2, 4, 6 e 8, da Travessa de D. Afonso Henriques, e a Companhia de Fomento Predial San Kin Yip, Lda., é titular de idêntico direito sobre o terreno onde está edificado o imóvel n.º 10 da mesma travessa, sendo os supra referidos Ng Lap Seng e Chan Ka Pio os únicos sócios e gerentes daquelas Companhias;

A Companhia de Investimento Hang Fat, Lda., é também titular de idêntico direito sobre o terreno onde se encontram edificados os imóveis n.ºs 2, 4, 6 e 8, da Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, e da qual são únicos sócios e gerentes Gao Guang Kang e Shen Shaogang;

Os quatro citados exponentes pretendem reaproveitar os referidos imóveis que se integram, no Plano Urbanístico da ZAPE, nos quarteirões 17 e 18, conforme o estudo prévio apresentado na DSSOPT, ou seja, com a construção de um edifício compreendendo um «podium», destinado a comércio, sobre o qual assentarão dois blocos, um destinado a hotel e outro destinado a escritórios.

3. Requereram ainda a revisão dos contratos de concessão dos terrenos onde se encontram implantados os imóveis referidos, bem como a concessão, por arrendamento, da parcela de terreno que separa os mesmos, por forma a procederem ao aproveitamento integral dos lotes.

4. Mais requereram que a concessão do direito de arrendamento correspondente ao aproveitamento conjunto, incluindo a nova parcela a conceder, fosse feita a favor da Companhia de Investimento Hang Fat, Lda., a favor da qual as duas primeiras sociedades se comprometeram a transmitir o direito resultante das concessões de que são titulares.

5. O estudo prévio foi apreciado nos departamentos competentes da DSSOPT que sobre ele emitiram pareceres favoráveis, tendo os mesmos sido aprovados, precedendo autorização do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas relativamente à cêrcea e ao índice de utilização a considerar.

6. O Departamento de Solos da DSSOPT efectuou, então, os cálculos das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato, fixando as condições às quais a concessão do terreno deveria obedecer.

7. A minuta foi aceite pelas três sociedades requerentes, conforme evidencia o termo de compromisso firmado, em 28 de Dezembro de 1990, pelos seus representantes.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, que, depois de o analisar, deu o seu acordo ao proposto, tendo, no entanto, introduzido algumas alterações à minuta de contrato acordada no Departamento de Solos.

9. Os terrenos concedidos, descritos sob os n.ºs 19 997 a 19 999 do livro B-42, 20 076 e 20 077 do livro B-43 e de 19 857 a 19 860 do livro B-42, e com a área global registada de 2 128,0573 m², rectificada para 2 234 m², e o terreno a conceder encontram-se demarcados na planta dos SCC, referenciada por «Processo 3 361/90», de 25 de Março de 1991, assinalados com as letras «C», «D», «D1» e «E», sendo que a área assinalada com a letra «E» se encontrava integrada no domínio público do Território, tendo sido desafectada deste domínio e integrada no domínio privado do Território pelo Decreto-Lei n.º 25/91/M, de 15 de Abril, em virtude do novo arranjo urbanístico dado aos lotes 17 e 18 da ZAPE.

10. Dados os novos alinhamentos definidos para a zona, torna-se necessário fazer reverter ao Território uma parcela com a área de 1 m², passando o terreno concedido a formar um único lote com a área de 3 193 m².

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 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 76/91/M, de 29 de Abril, defiro os pedidos em epígrafe, devendo a respectiva escritura ser outorgada nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

A revisão da concessão, por arrendamento, respeitante a nove parcelas de terreno com a área global de 2 128,0573 metros quadrados, rectificada para 2 234 (dois mil, duzentos e trinta e quatro) metros quadrados, assinaladas com as letras «C», «D» e

«D1», na planta 2.2 com o n.º 3 361/90, emitida em 25 de Março de 1991, pela DSCC.

As nove parcelas de terreno encontram-se descritas na CRPM da seguinte forma:

N.º 2 da Travessa de D. Afonso Henriques, com os n.ºs 221 e 223 da Av. de Amizade, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 999, a folhas 162 do livro B-42;

N.º 4 da Travessa de D. Afonso Henriques, descrito na referida Conservatória sob o n.º 19 997, a folhas 160 v. do livro B-42;

N.º 6 da Travessa de D. Afonso Henriques, descrito na mesma Conservatória sob o n.º 19 998, a folhas 161 do livro B-42;

N.º 8 da Travessa de D. Afonso Henriques, descrito na mesma Conservatória sob o n.º 20 076, a folhas 17 v. do livro B-43;

N.º 10 da Travessa de D. Afonso Henriques, descrito na CRPM sob o n.º 20 077, a folhas 18 do livro B-43;

N.º 2 da Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, descrito na CRPM sob o n.º 19 857, a folhas 63 do livro B-42;

N.º 4 da Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, descrito na CRPM sob o n.º 19 858, a folhas 64 do livro B-42;

N.º 6 da Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, descrito na CRPM sob o n.º 19 859, a folhas 64 v. do livro B-42;

N.º 8 da Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, descrito na CRPM sob o n.º 19 860, a folhas 65 do livro B-42.

2. Reverte, livre de ónus ou encargos ao primeiro outorgante, devido aos novos alinhamentos, a parcela de terreno com a área de 1 (um) metro quadrado, assinalada com a letra «D1» na planta 2.2 com o n.º 3 361/90, emitida em 25 de Março de 1991, pela DSCC.

3. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, em regime de arrendamento, a parcela de terreno, com 960 (novecentos e sessenta) metros quadrados, assinalada com a letra «E» na mesma planta.

4. As parcelas de terreno com a área global de 3 193 (três mil, cento e noventa e três) metros quadrados, assinaladas com as letras «C», «D» e «E» na referida planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote assinalado com as letras «A» e «A1» na planta 1.2 com o n.º 3 361/90, emitida em 25 de Março de 1991, pela DSCC, de ora em diante designado por terreno e cuja concessão se passa a reger pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 16 de Maio do ano 2008.

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, compreendendo

três caves, «podium» com quatro pisos e duas torres com dezoito pisos cada.

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

Comercial: rés-do-chão, sobreloja e parte do 1.º andar, com cerca de 5 094 m²;

Escritórios: parte do 1.º e 2.º andares do «podium» e do 3.º ao 20.º andares da torre de escritórios, com cerca de 13 990 m²;

Hotel de 3 estrelas: parte do rés-do-chão, sobreloja e 2.º andar do «podium» e do 3.º ao 20.º andares da torre do hotel, com cerca de 18 765 m²;

Estacionamento: caves 1, 2 e 3, com cerca de 9 108 m².

3. A área de 778 m², assinalada com a letra «A1» na planta n.º 1.2 com o n.º 3 361/90, da DSCC, e que se encontra a nível do solo sob as arcadas, será 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 que se chamará zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,2 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida 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, 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 \$ 47 895,00 (quarenta e sete mil, oitocentas e noventa e cinco) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 329 408,00 (trezentas e vinte e nove mil, quatrocentas e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:	
5 094 m ² x \$ 7,50/m ²	\$ 38 205,00
ii) Área bruta para escritórios:	
13 990 m ² x \$ 7,50/m ²	\$ 104 925,00
iii) Área bruta para hotel:	
18 765 m ² x \$ 7,50/m ²	\$ 140 738,00
iv) Área bruta para estacionamento:	
9 108 m ² x \$ 5,00/m ²	\$ 45 540,00

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

estabelecidos em legislação aplicável que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1 desta cláusula, para 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 de 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 da mesma cláusula, 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou a quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a 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. O segundo outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula quinta e nos termos a definir pelo primeiro outorgante, a pavimentação provisória do arruamento adjacente ao terreno, assinalado na planta 1.2 com o n.º 3 361/90, da DSCC, com a letra «B».

2. Constitui ainda encargo do segundo outorgante:

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

b) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva do arruamento adjacente ao terreno, assinalado com a letra «B», na planta referida no n.º 1 desta cláusula, e a executar pela Administração do Território;

c) O pagamento das despesas relacionadas com a desactivação das infra-estruturas de drenagem (residual e pluvial), de

abastecimento de água potável, de energia e de telecomunicações existentes na parcela «E» da planta 2.2 e execução das infra-estruturas alternativas de acordo com projectos a aprovar pelo primeiro outorgante;

d) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com 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 DSSOPT 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 anterior, 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 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, 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 \$ 38 437 663,00 (trinta e oito milhões, quatrocentas e trinta e sete mil, seiscentas e sessenta e três) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 11 000 000,00 (onze milhões) de patacas, trinta dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) \$ 26 937 663,00 (vinte e seis milhões, novecentas e trinta e sete mil, seiscentas e sessenta e três) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em seis prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 055 337,00 (cinco milhões, cinquenta e cinco mil, trezentas e trinta e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

c) Custo das obras, avaliado em \$ 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, a executar pelo segundo outorgante, nos termos da alínea c) do n.º 2 da cláusula sexta.

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 actualizará a caução para o valor de \$ 47 895,00 (quarenta e sete mil, oitocentas e noventa e cinco) patacas por meio de depósito ou 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 a transmissão 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 — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta do pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta, sétima e nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar em *Boletim Oficial*.

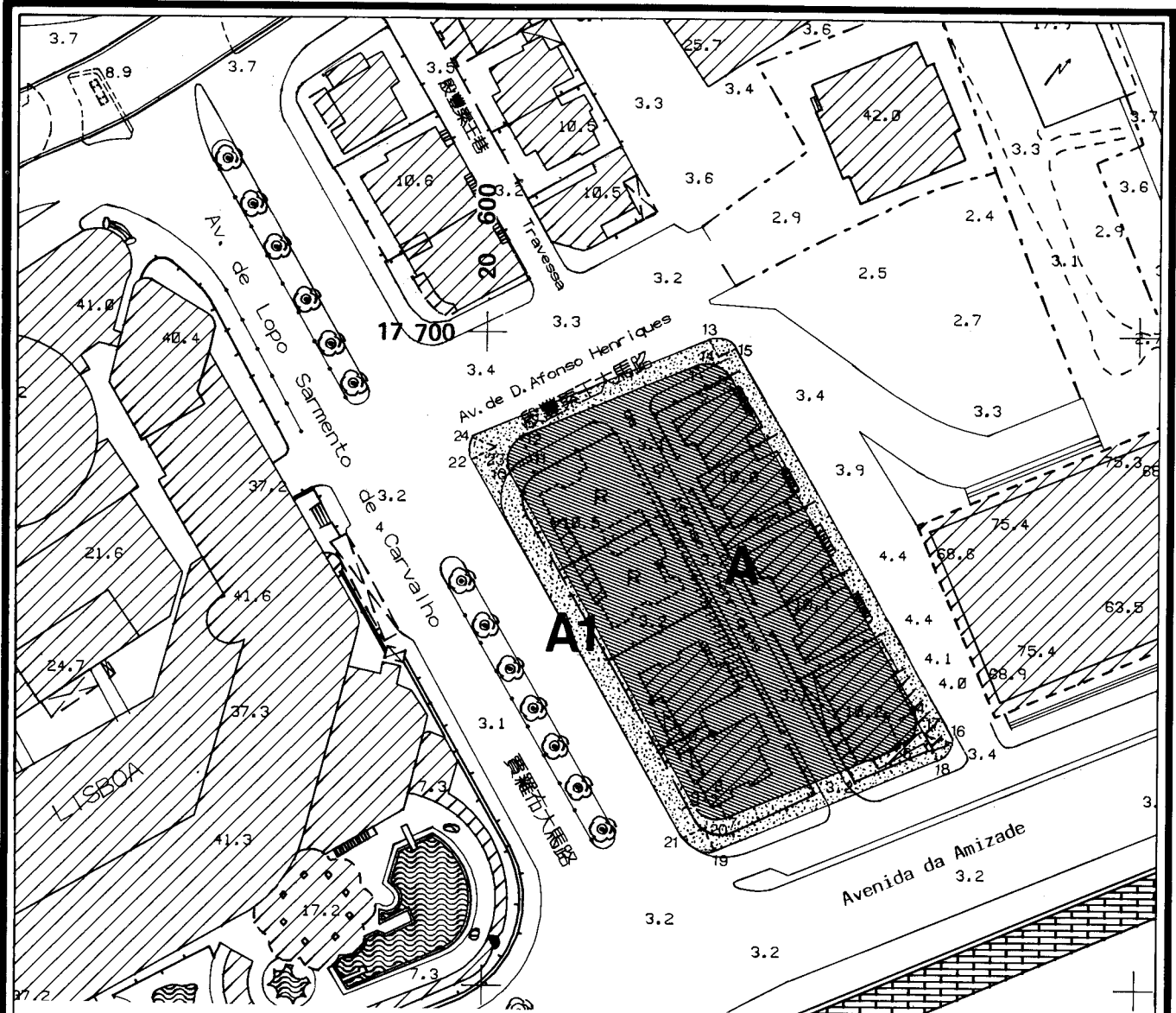
Cláusula décima quarta — Foro competente

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 9 de Maio de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



**ZAPE - QUARTEIRÕES 17 e 18
(PLANTA 1.2)**

	M(m)	P(m)
1	20 632,3	17 695,2
2	20 633,8	17 691,6
3	20 637,3	17 693,5
4	20 665,9	17 642,9
5	20 662,4	17 640,9
6	20 664,0	17 637,2
7	20 637,3	17 626,1
8	20 635,8	17 629,8
9	20 632,3	17 627,8
10	20 603,6	17 678,5
11	20 607,1	17 680,5
12	20 605,6	17 684,2
13	20 634,4	17 699,4
14	20 635,5	17 696,6
15	20 638,2	17 698,1
16	20 672,0	17 638,1
17	20 668,1	17 638,9
18	20 669,7	17 635,3
19	20 635,6	17 621,1
20	20 634,1	17 624,8
21	20 630,6	17 622,8
22	20 597,9	17 680,4
23	20 601,4	17 682,4
24	20 597,8	17 684,2

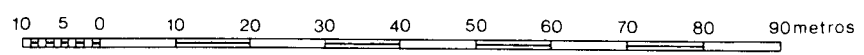
 **ÁREA "A" = 2 415 m²**
 **ÁREA "A1" = 778 m²**

- Confrontações actuais:**
- Parcela A
 - Em todos os pontos cardeais com a parcela A1.
 - Parcela A1
 - NE - Parcela A e uma via sem designação à Avenida da Amizade;
 - SE - Parcela A e a Avenida da Amizade;
 - SW - Parcela A e a Avenida Lopo Sarmiento de Carvalho;
 - NW - Parcela A e a Avenida de D. Afonso Henriques.

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)

