

partir de 7 de Setembro de 1991, seja dada por finda a comissão de serviço do subdirector da referida Direcção dos Serviços, engenheiro Francisco Xavier Garcia Viseu Pinheiro.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 27 de Agosto de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 135/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Imobiliário On Tai, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, com a área de 1 636 m², sito na ZAPE, quarteirão 6, lote K, destinado à construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, para ficar afecto a escritórios, comércio e estacionamento, (Proc. n.º 693.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 25/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 29 de Junho de 1989, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Sociedade de Fomento Predial San Kei, Lda., representada por Cheung Kam Sim, com sede em Macau, na Rua do Campo, n.º 8, r/c, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno sito na ZAPE, lote FR3d, destinado à construção de um edifício com finalidade habitacional e comercial, em conformidade com o estudo prévio que juntou em anexo.

2. Em cumprimento do despacho que recaiu sobre o aludido requerimento, o Departamento de Solos da DSSOPT, em 3 de Novembro de 1990, informou a requerente que o pedido foi considerado não para o lote 3, mas sim para o lote 6K, devendo apresentar novo estudo prévio, planta cadastral e planta de alinhamento.

3. A requerente aceitou o novo lote e apresentou a documentação necessária, bem como solicitou que a concessão fosse feita à Companhia de Investimento Imobiliário On Tai, Lda., empresa que integra o grupo Sun Wah, do qual a San Kei, Lda., também faz parte.

4. O estudo prévio apresentado foi apreciado pelos competentes departamentos da DSSOPT, a qual emitiu parecer favorável condicionado, porém, à rectificação posterior em alguns dos seus aspectos.

5. Em face do parecer referido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou uma minuta de contrato fixando as condições a que deverá obedecer a concessão.

6. Conforme se infere do termo de compromisso firmado, em 18 de Janeiro, pelo representante da Companhia de Investimento On Tai, Lda., Cheung Kam Sin, os termos e condições da minuta foram aceites.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Fevereiro de 1991, emitiu parecer favorável.

8. O terreno a conceder tem a área de 1 636 m², é terreno vago do Território, não descrito, e encontra-se assinalado pelas

letras «A» e «B» na planta anexa, emitida em 19 de Novembro de 1990, pela DSCC e referenciada por «Processo n.º 3 274/90».

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a decisão da concessão foi notificada à requerente e foi por esta expressamente aceite mediante declaração prestada em 13 de Agosto de 1991.

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 ss., e 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido de concessão em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho.

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, não descrito, com a área de 1 636 m², situado na Zona de Aterros do Porto Exterior, lote K, quarteirão 6, 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 3 274/90, emitida em 19 de Novembro, pela DSCC, que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o 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, compreendendo 23 (vinte e três) pisos.

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

Comércio (para venda) 2 pisos (r/c com «kok-chai» e 1.º andar), com cerca de 2 198 m²;

Escritórios (para venda) 12 pisos (2.º andar e do 5.º ao 15.º andares), com cerca de 14 613 m²;

Escritórios (para uso próprio) 5 pisos (3.º e 4.º andares e do 16.º ao 18.º andares), com cerca de 6 476 m²;

Estacionamento: 4 pisos, em cave, com cerca de 5 139 m².

3. A área de 498 m², assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, e que se encontra situada 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 1,20 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 \$ 24 540,00 (vinte e quatro mil, quinhentas e quarenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 200 347,00 (duzentas mil, trezentas e quarenta e sete) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
2 198 m² x \$ 7,50/m² \$ 16 485,00

ii) Área bruta para escritórios:
21 089 m² x \$ 7,50/m² \$ 158 167,00

iii) Área bruta para estacionamento:
5 139 m² x \$ 5,00/m² \$ 25 695,00

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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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 obras (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obras, 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 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 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 RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, 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 com a letra «C».

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 dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados na planta anexa com a letra «C», e a executar pela Administração do Território;

c) 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 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 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 fixa 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 \$ 43 438 459,00 (quarenta e três milhões, quatrocentas e trinta e oito mil, quatrocentas e cinquenta e nove) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 11 438 459,00 (onze milhões, quatrocentas e trinta e oito mil, quatrocentas e cinquenta e nove) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 32 000 000,00 (trinta e dois milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 7 087 392,00 (sete milhões, oitenta e sete mil, trezentas e noventa e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 24 540,00 (vinte e quatro mil quinhentas e quarenta) 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. A transmissão de situações emergentes deste contrato na parte relativa aos andares destinados ao uso exclusivo do segundo outorgante, identificado no n.º 2 da cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão pela DSSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. 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 (noventa) 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, 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, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante;
- b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula décima a favor do primeiro 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
- d) 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 no *Boletim Oficial*.

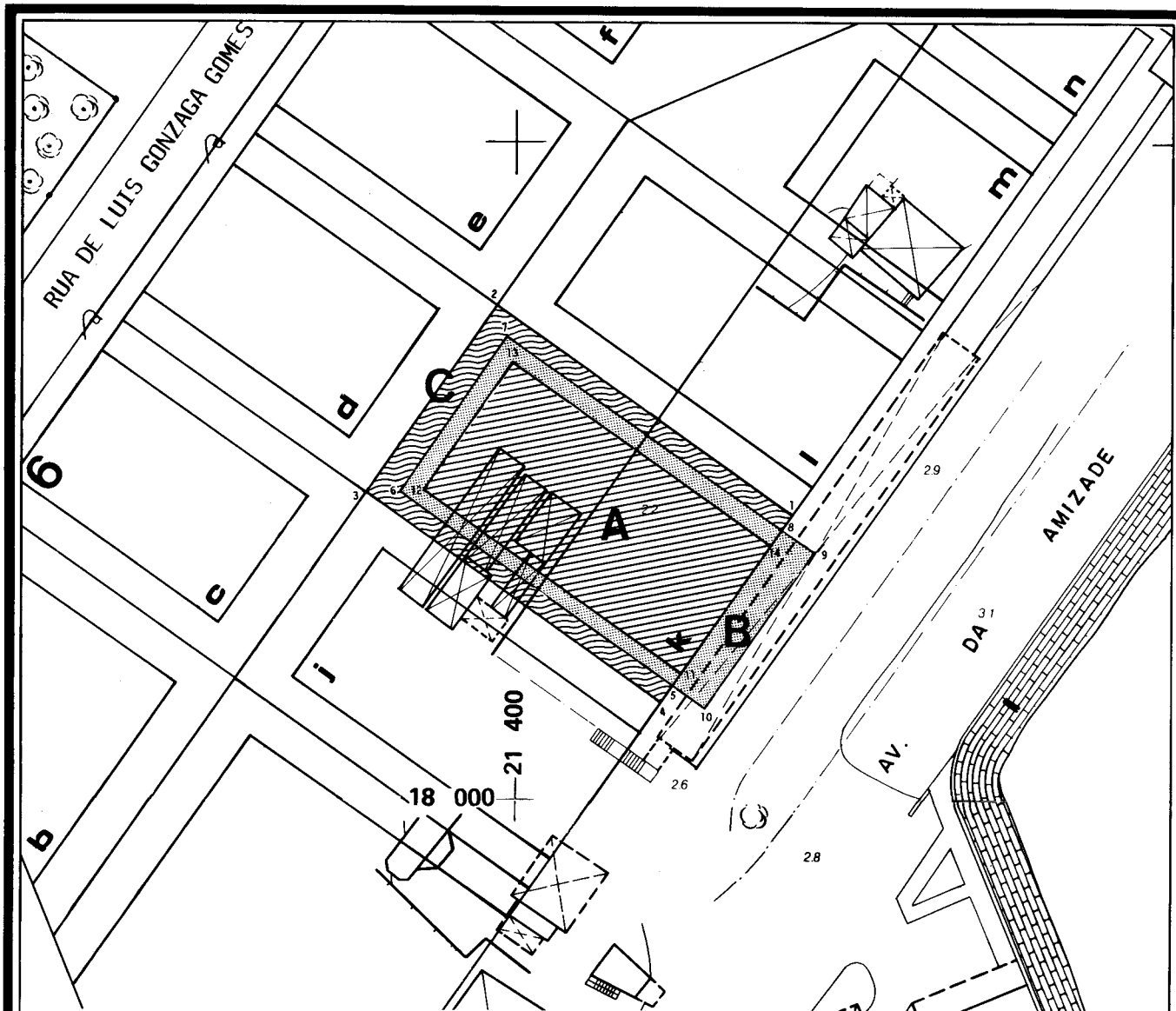
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 rege-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 28 de Agosto de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



ZAPE - LOTE 6K

	N(m)	P(m)
1	21 442,2	18 043,4
2	21 197,2	18 073,0
3	21 177,3	18 046,6
4	21 422,3	18 013,0
5	21 424,0	18 017,4
6	21 182,3	18 046,8
7	21 198,8	18 070,2
8	21 440,5	18 040,9
9	21 445,4	18 017,3
10	21 428,9	18 014,0
11	21 425,4	18 019,3
12	21 186,1	18 047,1
13	21 199,8	18 066,3
14	21 439,0	18 038,9



ÁREA "A" = 1 138 m2



ÁREA "B" = 498 m2



ÁREA "C" = 445 m2

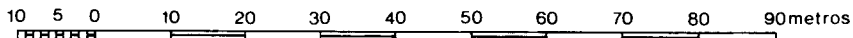
Confrontações actuais :

- Parcela A
Em Todos os pontos cardeais - Parcela B.
- Parcela B
SE - Parcela A e faixa de terreno do Território, junto à Avenida da Amizade;
Restantes pontos cardeais - Parcelas A e C.
- Parcela C
NE e SW - Parcela B e via projectada;
SE - Parcela B e faixa de Terreno do Território junto à Avenida da Amizade;
NW - Via projectada.

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)