

# GOVERNO DE MACAU

## GABINETE DO GOVERNADOR

### Despacho n.º 57/GM/93

Respeitante ao pedido feito pelas Sociedades Nam Kwong Trading Company e Nam Kwong União Comercial e Industrial, Limitada, de transmissão a favor desta última da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 15 415,50 (quinze mil quatrocentos e quinze vírgula cinquenta) metros quadrados, sito na Rua do Almirante Sérgio, junto à Ponte-Cais 5-A, em Macau, e simultânea alteração parcial da finalidade do terreno para a construção de um complexo residencial e comercial, em regime de propriedade horizontal.

Reversão ao Território da parcela de terreno com a área de 2 882 (dois mil oitocentos e oitenta e dois) metros quadrados, destinada a infra-estruturas urbanas (Processo n.º 19.3, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 12/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 28 de Março de 1980, foi titulada a favor da sociedade denominada «Nam Kwong Trading Company», a concessão de um terreno a resgatar ao mar, com a área de 15 415,50 (quinze mil quatrocentos e quinze vírgula cinquenta) metros quadrados, sito na Rua do Almirante Sérgio, em Macau, destinado à construção de instalações portuárias, compreendendo três blocos para armazéns e um bloco para escritórios.

2. Entretanto, em 1984 foi autorizada a alteração da finalidade do terreno e ampliada a área de construção de 21 141 m<sup>2</sup> para 88 560 m<sup>2</sup>, destinada à construção de armazéns, escritórios, indústria, comércio e estacionamento, em regime de propriedade horizontal, nos termos e condições estipulados no Despacho n.º 225/84, publicado no *Boletim Oficial* n.º 40/84, de 29 de Setembro.

3. Posteriormente, em 1987 a concessionária solicitou nova alteração de finalidade do terreno ainda não aproveitado, para construir edifícios para habitação e comércio, o que foi superiormente autorizado, condicionado, no entanto, à construção de edifícios que não excedessem a classe M.

4. Todavia, em 31 de Julho de 1989 foi publicada a Portaria n.º 122/89/M que integrava no Domínio Público Hídrico uma parcela de terreno onde os edifícios deveriam ser construídos, ficando esta parcela a pertencer à zona portuária por via do Plano de Ordenamento do Porto Exterior.

5. Este facto agravou a situação do aproveitamento do terreno, até que em 23 de Março de 1992, foi publicada no *Boletim Oficial* n.º 12/92, a Portaria n.º 72/92/M que veio desbloquear a situação, criando as condições para o processo de aproveitamento poder prosseguir.

6. Em requerimento com data de 12 de Março de 1992 a Sociedade «Nam Kwong União Comercial e Industrial, Limitada», com sede em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, 223-225, edifício Nam Kwong, 16.º andar, matriculada na Con-

servatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 125 a fls. 94 do livro C-6.º, solicita a transmissão da concessão a seu favor, por a titular do terreno «Nam Kwong Trading Company» ter cessado toda a sua actividade no Território.

7. Tendo em consideração que, sob o ponto de vista de licenciamento, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) já se havia pronunciado favoravelmente quanto ao projecto apresentado em 31 de Agosto de 1990, o Departamento de Solos da mesma Direcção de Serviços procedeu ao cálculo do prémio do contrato, cálculo este que teve a aplicação da taxa no valor de 40% da margem bruta do empreendimento comercial e residencial, de acordo com a tabela de custos e valorizações, em vigor, entre 2 de Agosto de 1991 e 1 de Dezembro de 1992.

8. Inicialmente, a «Nam Kwong União Comercial e Industrial, Limitada» não concordou com o cálculo efectuado, alegando fundamentalmente que o atraso no aproveitamento não lhe era imputável e que o valor do prémio calculado penalizou a parte que não deu origem ao protelamento do aproveitamento do terreno.

9. A este respeito e na sequência do parecer do director da DSSOPT, lançado na informação n.º 8/SOLDEP/93, de 15 de Janeiro, exarei, em 3 de Fevereiro, sobre a mesma informação, despacho em que determino que se mantenha o critério do cálculo do montante do prémio, na medida em que se mantêm válidos todos os argumentos que justificam a aplicação do referido critério, nomeadamente o facto de as diligências que foi necessário efectuar, no seguimento do pedido de alteração de finalidade por parte da concessionária, se prolongarem para além de Agosto de 1991, e ainda o facto de o pedido de transmissão de concessão, que também implica a revisão do contrato de concessão, ter sido efectuado posteriormente a Agosto de 1991.

10. Finalmente, informada a requerente do teor do despacho referido supra, esta, por requerimento de 19 de Fevereiro de 1993, comunicou à DSSOPT a aceitação das condições estipuladas na minuta de contrato que lhe havia sido enviada.

11. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 18 de Março e 1993, nada teve a objectar ao deferimento dos pedidos.

12. O terreno em apreço encontra-se demarcado na planta referenciada por Processo n.º 2 304/89, emitida em 29 de Fevereiro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), e assinalado com as letras «A», «A1», «B» e «C».

Apenas a parcela com a letra «C» se encontra aproveitada, devendo a área de 2 882 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «B» na referida planta, reverter ao Território para ser integrada na via pública.

13. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 23 de Julho de 1993, subscrita por Or Ching Ping, na qualidade de presidente da Sociedade Nam Kwong União Comercial e Industrial, Limitada, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela

informação por escrito da competente Conservatória, que se encontra junta ao processo.

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 107.º, 143.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido de alteração parcial da finalidade da concessão em epígrafe, autorizo a transmissão desta e determino a reversão ao Território da parcela supra-identificada, passando a concessão e reger-se pelas cláusulas seguintes:

#### *Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, titulado pela escritura pública de 28 de Março de 1980 e pelo Despacho n.º 225/84, publicado no *Boletim Oficial* n.º 40/84, de 29 de Setembro, do terreno com a área inicial de 15 415,50 m<sup>2</sup> rectificadas por nova medição para 15 583 (quinze mil quinhentos e oitenta e três) metros quadrados, omisso na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), situado na Rua do Almirante Sérgio e assinalado com as letras «A», «A1», «B» e «C» na planta n.º 2 304/89, emitida em 29 de Fevereiro de 1992, pela DSCC;

b) A reversão, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 2 882 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «B» na referida planta e destinada a infra-estruturas urbanas.

2. O terreno concedido passa a ser constituído pela parcela de terreno com a área de 5 516 (cinco mil quinhentos e dezasseis) metros quadrados, assinalada com a letra «C» na citada planta, destinada a instalações portuárias e pela parcela de terreno com a área de 7 185 (sete mil cento e oitenta e cinco) metros quadrados, assinalada com as letras «A» e «A1» na mesma planta, destinada à construção de um complexo residencial e comercial.

#### *Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido até 29 de Agosto de 2025, data fixada na escritura pública de concessão inicial, celebrada em 28 de Março de 1980.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

#### *Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno concedido destina-se a:

a) Instalações portuárias, já construídas na parcela de terreno assinalada com a letra «C» na planta n.º 2 304/89, emitida em 29 de Fevereiro de 1992, pela DSCC, constituídas por:

Cais ..... 3 000 m<sup>2</sup>  
Escritórios ..... 300 m<sup>2</sup>

Armazém ..... 1 000 m<sup>2</sup>

Zona de carga e descarga ..... 1 216 m<sup>2</sup>

b) Complexo residencial e comercial, a construir, em regime de propriedade horizontal, nas parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «A1» na referida planta. Os edifícios a construir serão afectadas às seguintes áreas de utilização:

Habitação: 35 374 m<sup>2</sup>

Comércio: 6 746 m<sup>2</sup>

2. A área de 1 061 m<sup>2</sup> assinalada com a letra «A1» na planta supra-identificada, que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições, sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva e chama-se zona de passeio sob arcada.

3. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 (um vírgula vinte) 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 telefones a implantar na zona.

#### *Cláusula quarta — Encargo especial*

1. Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a construção do arruamento assinalado com a letra «B» na planta anexa, com o n.º 2 304/89, emitida em 29 de Fevereiro de 1992, pela DSCC, bem como o 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 no número um desta cláusula, o primeiro outorgante pode 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.

3. A licença de utilização só é emitida após cumprimento das obrigações estabelecidas na presente cláusula.

#### *Cláusula quinta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante deve pagar a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, deve pagar \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 101 608,00 (cento e uma mil, seiscentas e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, deve passar a pagar o montante global de \$ 206 636,00 (duzentas e seis mil seiscentas e trinta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:  
6 746 m<sup>2</sup> x \$ 6,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 40 476,00

ii) Área bruta para a habitação: 35 374 m <sup>2</sup> x \$ 4,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 141 496,00
iii) Área bruta do armazém: 1 000 m <sup>2</sup> x \$ 6,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 6 000,00
iv) Área bruta dos escritórios: 300 m <sup>2</sup> x \$ 6,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 1 800,00
v) Área do cais: 3 000 m <sup>2</sup> x \$ 4,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 12 000,00
vi) Área bruta de carga e descarga: 1 216 m <sup>2</sup> x \$ 4,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 4 864,00

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 utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir 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 por legislação que venha a ser publicada, durante a vigência do contrato.

#### *Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início de obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no número dois, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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.

#### *Cláusula sétima — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, accites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que pode ir até \$ 2 500,00 (duas mil e 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 pode 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 número dois 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 deve pagar ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 63 743 769,00 (sessenta e três milhões, setecentas e quarenta e três mil, setecentas e sessenta e nove) patacas da seguinte forma:

a) \$ 32 000 000,00 (trinta e dois milhões) de patacas, trinta dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 31 743 769,00 (trinta e um milhões, setecentas e quarenta e três mil, setecentas e sessenta e nove) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, deve ser pago em 4 prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 8 642 273,00 (oito milhões, seiscentas e quarenta e duas mil, duzentas e setenta e três) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

#### *Cláusula nona — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante deve actualizar a caução para o valor de \$ 101 608,00 (cento e uma mil seiscentas e oito) patacas por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve 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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

3. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, relativamente às instalações portuárias referidas na alínea a) da cláusula terceira, depende de prévia autorização escrita do primeiro outorgante, e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

#### *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 caduca nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da 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 determina 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 terceira — Rescisão*

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de 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) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, relativamente às instalações portuárias referidas na alínea a) da cláusula terceira, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante.

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

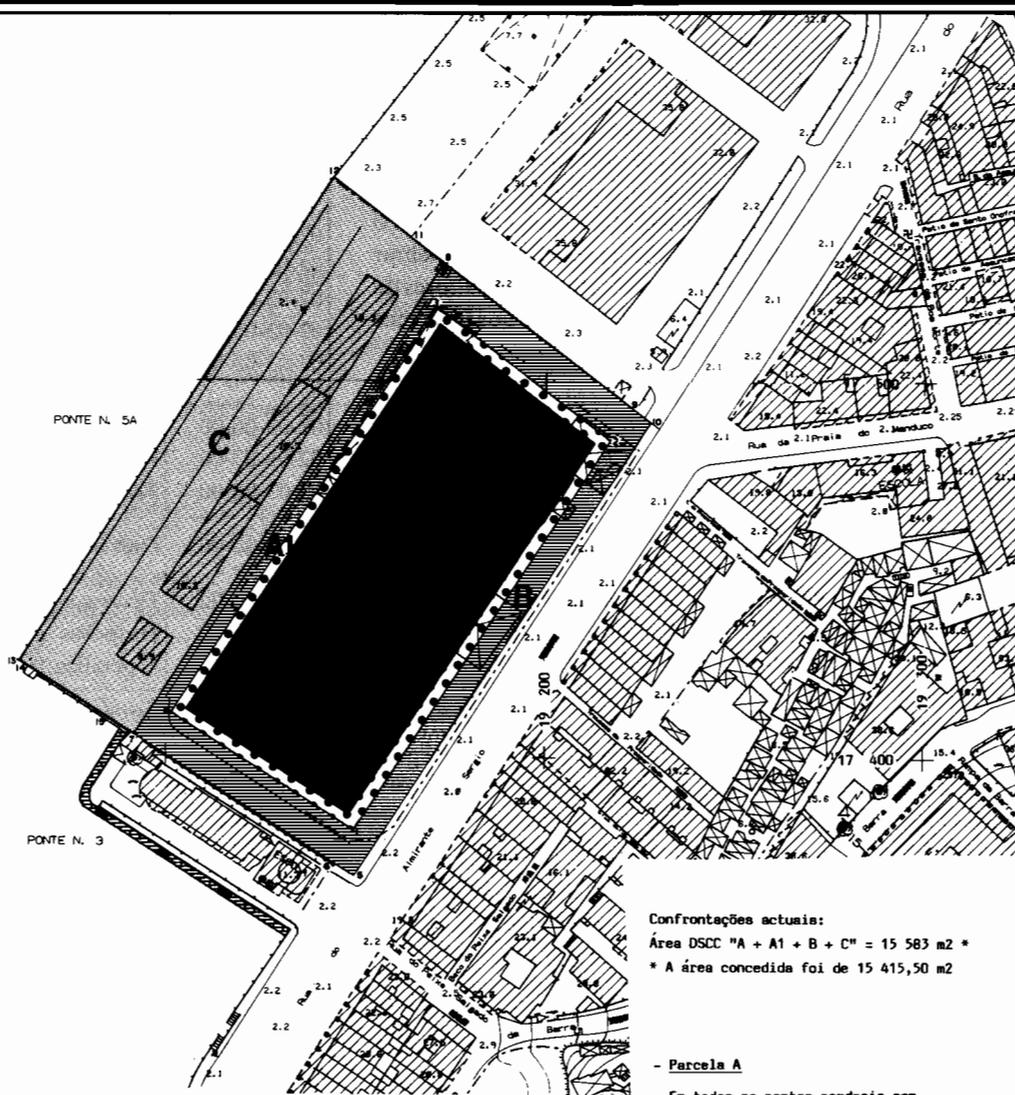
#### *Cláusula décima quarta — Foro competente*

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

#### *Cláusula décima quinta — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 2 de Agosto de 1993.  
—O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



Confrontações actuais:  
 Área DSCC "A + A1 + B + C" = 15 583 m<sup>2</sup> \*  
 \* A área concedida foi de 15 415,50 m<sup>2</sup>

**- Parcela A**

Em todos os pontos cardeais com a Parcela A1.

**- Parcela A1**

Área destinada a arcadas.

Em todos os pontos cardeais Parcela A e arruamentos projectados.

**- Parcela B**

NE - Parcela A1 e Terreno arrendado à Firma Nam Kwong (Proc.47/75) junto à Rua Almirante Sérgio;  
 SE - Parcela A1 e Rua Almirante Sérgio;  
 SW - Parcela A1 e Escola de Pilotagem do Clube da Marinha;  
 NW - Parcela A1 e Parcela C.

**- Parcela C**

NE - Terreno do Território nas proximidades da ponte Nº5 do Porto Interior;  
 SE - Parcela B;  
 SW e NW - Porto Interior.

Rua Almirante Sérgio

	M(m)	P(m)
1	19 149,5	17 381,0
2	19 216,6	17 484,2
3	19 171,2	17 519,2
4	19 101,3	17 411,8
5	19 149,9	17 368,5
6	19 144,5	17 371,9
7	19 091,5	17 405,8
8	19 172,8	17 530,9
9	19 222,3	17 492,8
10	19 227,2	17 489,0
11	19 163,9	17 537,8
12	19 143,4	17 553,7
13	19 061,2	17 425,2
14	19 063,0	17 424,0
15	19 085,1	17 409,9
16	19 105,5	17 412,7
17	19 171,9	17 514,8
18	19 212,6	17 483,5
19	19 148,6	17 385,1

-  Área A = 6 124 m<sup>2</sup>
-  Área A1 = 1 061 m<sup>2</sup>
-  Área B = 2 882 m<sup>2</sup>
-  Área C = 5 516 m<sup>2</sup>

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



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