

Despacho n.º 118/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito por Liu Chak Wan e «Transmac — Transportes Urbanos de Macau, SARL», de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, de um terreno com a área de 10 756 m², a ser resgatado ao mar, situado na Bacia do Patane Sul, designado por lote PS1, destinado às finalidades habitacional, comercial e terminal de autocarros (Processo n.º 1 090.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 121/93 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 21 de Novembro de 1990, dirigido a S. Ex.^a o Governador, Ho Hau Wah, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional na Estrada da Ilha Verde, n.º 2, rés-do-chão, em Macau, na qualidade de presidente do Conselho de Administração da sociedade anónima de responsabilidade limitada, denominada «Transmac — Transportes Urbanos de Macau, SARL», com sede em Macau, naquela morada, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 053 a fls. 161 do livro C-1, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, de um terreno com a área de 10 756 (dez mil, setecentos e cinquenta e seis) metros quadrados, a resgatar ao mar, situado na Bacia do Patane Sul, designado por lote PS1, destinado à construção de um complexo constituído por 8 torres habitacionais, destinando-se o pódio a local de recolha e reparação de autocarros.

2. Na sequência do pedido apresentado foi iniciado o processo, cuja instrução se protelou no tempo em virtude de dificuldades iniciais relativas à desocupação dos estaleiros e estâncias de madeira existentes e de sucessivas tomadas de posição por parte do representante da sociedade relativamente às minutas de contrato apresentadas.

3. Na pendência do processo, em 20 de Setembro de 1993, Liu Chak Wan, casado com Lei Ioc Heng, aliás May Lee, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Hong Kong, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional em Macau, na Estrada da Ilha Verde, n.º 2, solicitou, em seu nome pessoal e na qualidade de vice-presidente do Conselho de Administração da Transmac, que a concessão do lote PS1 do Patane Sul fosse feita em seu nome, comprometendo-se a entregar àquela sociedade as áreas afectas à recolha e reparação de autocarros, porquanto o objecto social da sociedade não contempla a prática de actos inseridos na comercialização de imóveis.

4. Após um longo período de negociações no sentido de se chegar a acordo sobre a minuta do contrato, a tramitação do processo decorreu normalmente, com emissão de parecer favorável pela Comissão de Terras e audição do Conselho Consultivo.

5. Porém, já em fase de publicação do despacho no *Boletim Oficial*, o presidente do Conselho de Administração da Transmac veio solicitar a suspensão da publicação, pedido que viria a ser confirmado por escrito, em carta datada de 14 de Dezembro de 1995, com fundamento em novo projecto de arquitectura adequado à realidade do mercado imobiliário e a fim de melhorar a funcionalidade da estação de recolha de viaturas.

6. A suspensão do processo foi autorizada até ao final do mês de Janeiro de 1996, mediante despacho exarado pelo então Secre-

tário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em 5 do mesmo mês, após o que a empresa deveria ser questionada sobre a manutenção do seu interesse na concessão.

7. No dia 31 de Janeiro desse ano, foi então apresentada a alteração ao projecto de arquitectura, que foi considerado passível de aprovação e o mesmo sucedendo com a nova versão do projecto apresentada em 18 de Junho de 1996.

8. Consequentemente, foi emitida nova planta cadastral do terreno e efectuadas as medições das novas áreas de construção em conformidade com o projecto aprovado, bem como se procedeu, de novo, ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território.

9. O terreno, a ser resgatado ao mar, encontra-se assinalado na planta n.º 3 317/90, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 20 de Fevereiro de 1997, com as letras «A», «A1» e «A2» e destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 4 pisos, sobre o qual assentam 6 torres, afecto à finalidade de utilização habitacional, comercial, estacionamento de automóveis ligeiros e terminal de autocarros.

10. O requerente, Liu Chak Wan, fica obrigado a transmitir à «Transmac — Transportes Urbanos de Macau, SARL» a fracção autónoma destinada a terminal de autocarros, pelo valor de 35 000 000,00 (trinta e cinco milhões) de patacas, por escritura a celebrar no Notariado Privativo da Direcção dos Serviços de Finanças.

11. A presente concessão, de reconhecido interesse para o Território, encontra-se dispensada de concurso público, ao abrigo do disposto no artigo 57.º da Lei de Terras.

12. O processo seguiu a sua tramitação e foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 5 de Junho de 1997, nada opôs à concessão, por arrendamento, a favor de Liu Chak Wan.

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 da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declarações datadas de 19 de Agosto de 1997 e 3 de Setembro de 1997, ambas assinadas por Liu Chak Wan, em seu nome pessoal e na qualidade de vice-presidente da «Transmac — Transportes Urbanos de Macau, SARL», qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Cartório do Notário Privado Sérgio de Almeida Correia.

14. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 12 de Maio de 1994, e o respectivo conhecimento n.º 3 951/16 659 acha-se arquivado no processo da Comissão de Terras.

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), 37.º, 49.º e seguintes e 57.º, n.º 1, alínea a), e n.º 2 da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno identificado em epígrafe, de acordo com o contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, Liu Chak Wan, como segundo outorgante, e pela «Transmac — Transportes Urbanos de Macau, SARL», como terceira outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, um terreno a ser resgatado ao mar, situado na Bacia do Patane Sul, designado por lote PS1, com a área de 10 756 m² (dez mil, setecentos e cinquenta e seis metros quadrados), com o valor de 90 926 900,00 (noventa milhões, novecentas e vinte e seis mil e novecentas) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 3 317/90, emitida em 20 de Fevereiro de 1997, pela DSCC, e que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

2. A concessão do terreno identificado no número anterior, pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo segundo outorgante, das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A», «A1», «A2», «B» e «C» na planta supra-mencionada.

3. O segundo outorgante, pelo presente contrato, fica obrigado a transmitir à terceira outorgante, mediante escritura pública a celebrar no Notariado Privativo da Direcção dos Serviços de Finanças, a fracção autónoma destinada a terminal de autocarros, à qual é atribuído o valor de 35 000 000,00 (trinta e cinco milhões) de patacas.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, a contar da data de publicação do despacho que titula o presente contrato.

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 é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 4 (quatro) pisos, sobre o qual assentam 6 (seis), das quais 2 (duas) são com 10 (dez) pisos e 4 (quatro) são com 20 (vinte) pisos.

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

Habitacional: com a área de 53 990 m²;

Comercial: com a área de 2 611 m²;

Estacionamento de automóveis ligeiros: com a área de 7 684 m²;

Terminal de autocarros: com a área de 19 098 m²;

Área bruta livre: com a área de 10 550 m².

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, 8,00 (oito) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 86 048,00 (oitenta e seis mil e quarenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar:

i) 4,00 patacas por m² de área bruta para habitação;

ii) 4,00 patacas por m² de área bruta para estacionamento;

iii) 6,00 patacas por m² de área bruta de comércio;

iv) 4,00 patacas por m² de área bruta livre;

v) 4,00 patacas por m² de área bruta para terminal de autocarros.

2. As áreas referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar pelos Serviços competentes para efeito de emissão da licença de utilização, com a conseqüente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são 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 que venha a ser publicada, durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 60 (sessenta) 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 deve, relativamente à apresentação dos projectos e início das obras, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) 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 a 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 consideram 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, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, 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. 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:

i) A suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação e remoção de todas as construções e materiais existentes nos terrenos assinalados com as letras «A», «A1», «A2», «B» e «C», na referida planta n.º 3 317/90;

ii) A suportar conjuntamente pelo segundo outorgante e concessionário do lote PS4 do Patane Sul, a desocupação e remoção de todas as construções e materiais existentes nos terrenos assinalados com as letras «A», «B», «C» e «D» na planta n.º 3 998/92 emitida em 6 de Maio de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. As desocupações dos terrenos referidos no número anterior devem ser feitas de acordo com o Decreto-Lei n.º 6/93/M, de 15 de Fevereiro.

Cláusula sétima — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante, eventualmente, necessite para aplicar no terreno, têm que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

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 até 5 000,00 (cinco 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 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

1. O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 90 926 900,00 (noventa milhões, novecentas e vinte e seis mil e novecentas) patacas, da seguinte forma:

a) 47 283 585,00 (quarenta e sete milhões, duzentas e oitenta e três mil, quinhentas e oitenta e cinco) patacas, em numerário:

a1) 25 000 000,00 (vinte e cinco milhões) de patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

a2) O diferencial, no valor de 22 283 585,00 (vinte e dois milhões, duzentas e oitenta e três mil, quinhentas e oitenta e cinco) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 4 935 391,00 (quatro milhões, novecentas e trinta e cinco mil, trezentas e noventa e uma) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, após a data da publicação do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 43 643 315,00 (quarenta e três milhões, seiscentas e quarenta e três mil, trezentas e quinze) patacas, é prestado pelo segundo outorgante, pela dação em pagamento das obras de:

b1) Aterro e infra-estruturas do terreno assinalado com as letras «A», «A1», «A2», «B» e «C», na planta n.º 3 317/90, emitida em 20 de Fevereiro de 1997, pela DSCC;

b2) Construção de duas passagens superiores para peões;

b3) Aterro, infra-estruturas (dique, arruamentos e redes gerais de abastecimento de água, de energia e de esgotos) no terreno assinalado com as letras «B» e «C» na planta n.º 3 998/92, emitida em 6 de Março de 1993, pela DSCC.

2. Os projectos referentes às obras referidas na alínea b) do n.º 1 desta cláusula devem ser elaborados pelo segundo outorgante, de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo primeiro outorgante e executados por aquele depois de aprovados por este.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados, quer nos aterros, quer nas restantes obras de infra-estruturas referidas na alínea b) do n.º 1 da presente cláusula, durante um período de dois anos, contado a partir da data da recepção definitiva daquelas, obrigando-se a reparar e a corrigir os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

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 presta uma caução no valor de 86 048,00 (oitenta e seis mil e quarenta e oito) patacas, por meio de depósito ou por 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 primeira — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, bem como enquanto não estiver titulada e regularizada registralmente a transmissão a que se refere o n.º 3 da cláusula primeira, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da respeitante ao prémio.

2. A transmissão de situações emergentes deste contrato, na parte relativa às áreas destinadas a uso próprio da terceira outorgante, identificadas nos termos do n.º 3 da cláusula primeira, fica sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante, designadamente da respeitante ao prémio.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, 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 — Licenças de obra e de utilização

1. As licenças de obra de fundações e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio vencidas à data da apresentação do pedido, em conformidade com o estabelecido na cláusula nona do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula nona se encontra liquidado na sua totalidade, e após conclusão das obras de infra-estruturas referidas na alínea b) do n.º 1 da cláusula nona.

Cláusula décima terceira — 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 quarta — Caducidade

1. O presente contrato caduca 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 determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias nele introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quinta — Rescisão

1. O presente contrato pode 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 das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

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

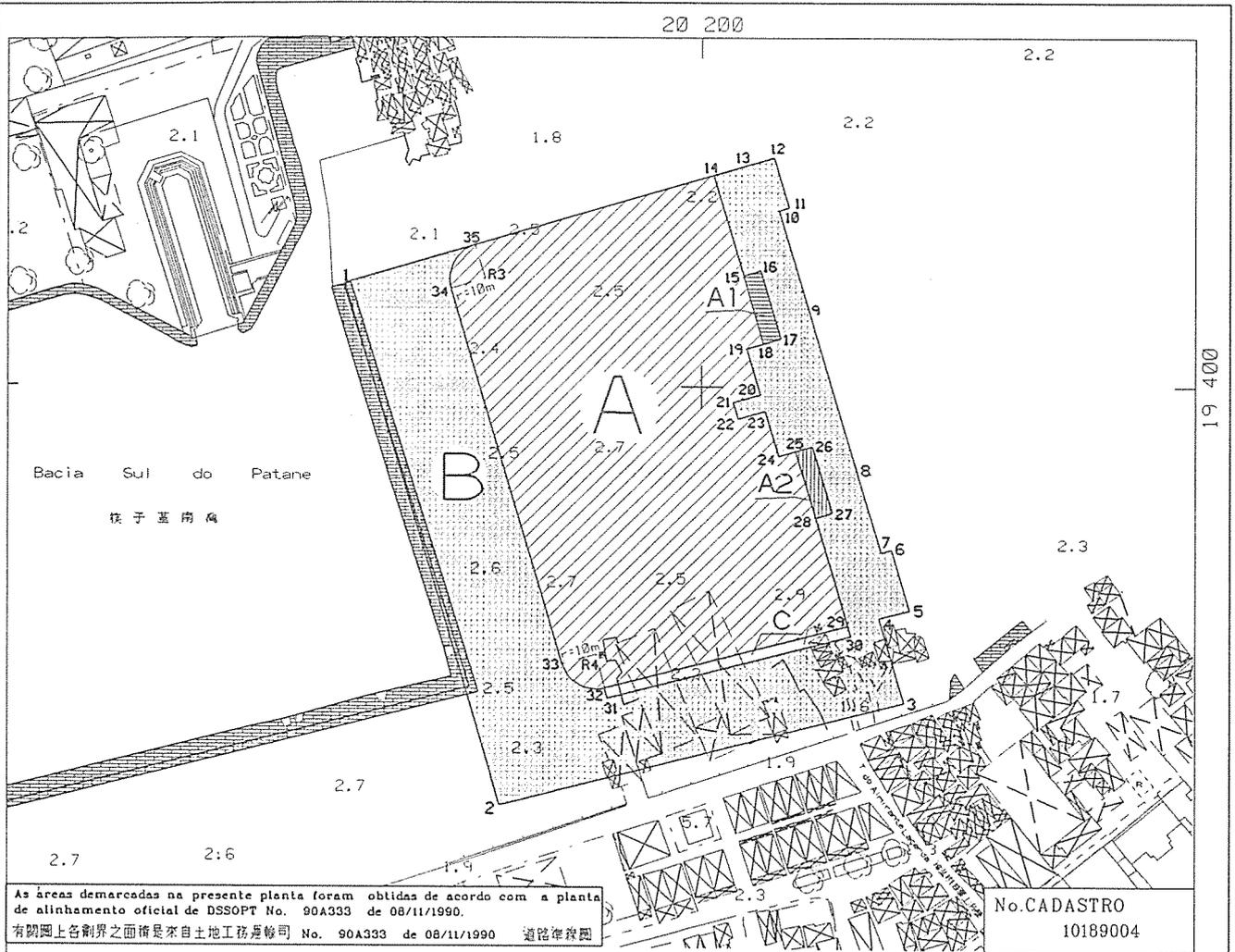
Cláusula décima sexta — Foro competente

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

Cláusula décima sétima — 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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 22 de Setembro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial de DSSOPT No. 90A333 de 08/11/1990.
有關圖上各劃界之面積是來自土地工務局轉司 No. 90A333 de 08/11/1990 道路準線圖

No. CADASTRO
10189004

Bacia do Patane Sul - Lote PS1
筷子基南灣

N.º	M (m)	P (m)	N.º	M (m)	P (m)
R3	20	138.2	17	20	222.4
R4	20	170.1	18	20	227.4
1	20	170.1	19	20	227.4
2	20	142.7	20	20	206.7
3	20	257.6	21	20	209.0
4	20	250.5	22	20	210.5
5	20	259.0	23	20	210.5
6	20	254.0	24	20	222.1
7	20	251.1	25	20	226.0
8	20	244.0	26	20	231.6
9	20	230.6	27	20	237.2
10	20	222.1	28	20	232.2
11	20	225.0	29	20	241.7
12	20	220.7	30	20	242.6
13	20	212.1	31	20	173.3
14	20	203.4	32	20	172.5
15	20	212.0	33	20	160.5
16	20	216.8	34	20	128.6
			35	20	135.4

- Área "A" = 10 556 m²
- Área "A1" = 100 m²
- Área "A2" = 100 m²
- Área "B" = 8 660 m²
- Área "C" = 215 m²

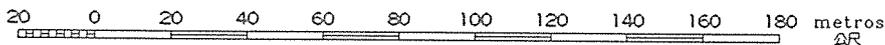
Obs - A parcela "B", destina-se a arruamentos projectados a equipar com infraestruturas urbanísticas adequadas, a cargo do concessionário.
- A parcela "C", destina-se a zona de passagem pedonal aérea.
- As parcelas "A1 e A2", destinam-se a arcada comercial, com servidão pública.

CONFRONTAÇÕES DO LOTE "PS1"
(Parcelas "A-A1-A2")

Em todos os pontos cardeais - vias projectadas na Bacia do Patane Sul.

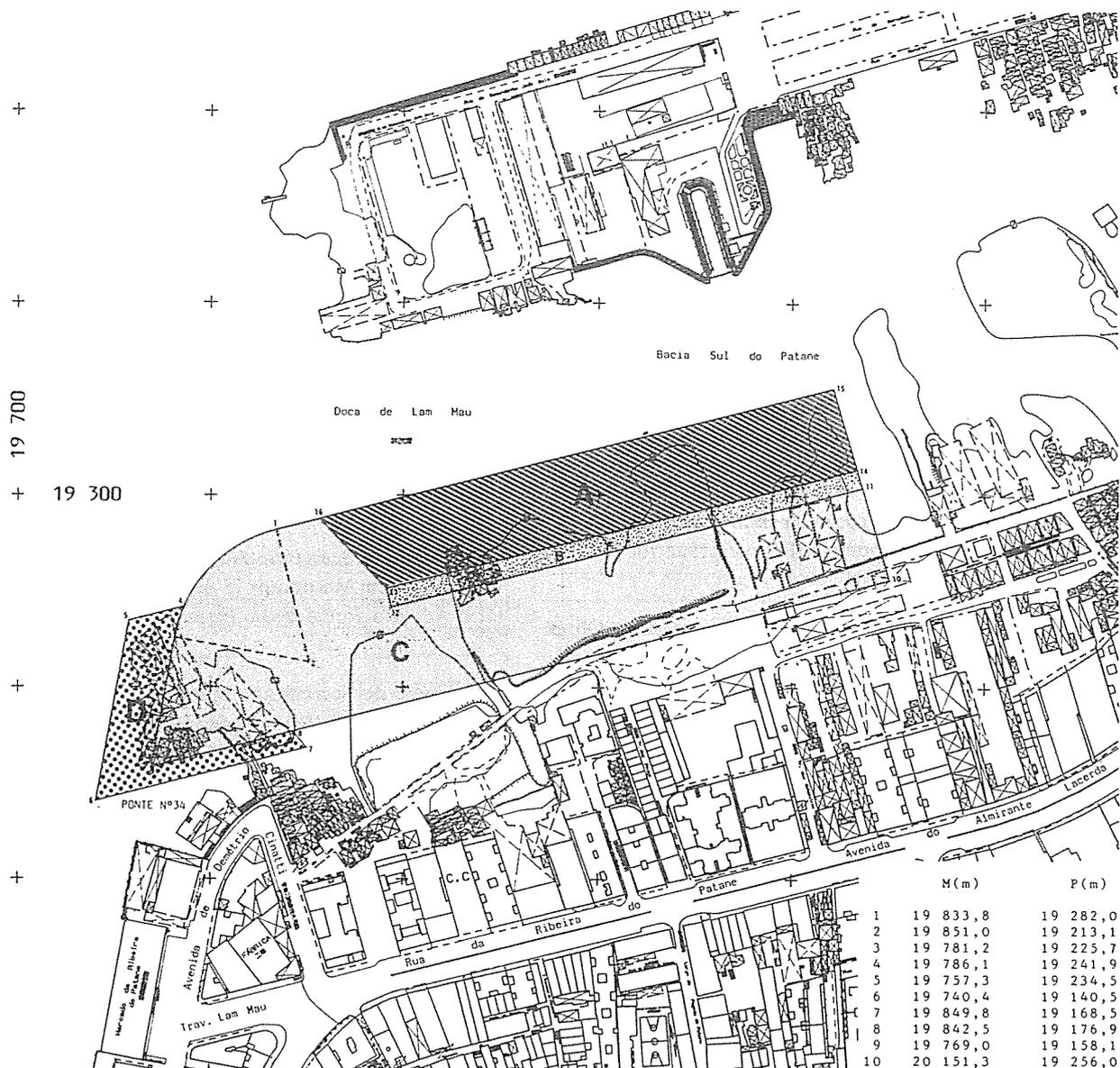
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS
2公尺等高綫距

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
高程基準: 平均海平面



BACIA DO PATANE SUL (DIQUE).

Área "A" = 11 514 m²
 Área "B" = 2 506 m²
 Área "C" = 23 961 m²
 Área "D" = 3 207 m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:3500

50 25 0 50 100 150 200 25 300 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
 Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)