

**Despacho n.º 15/SAOPH/88**

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 21 de Março de 1987, a «Lusomar» — Sociedade de Construção e Fomento Predial, Lda., representada por Mário André Tang Sing Lopes dos Santos, e em nome de uma sociedade a constituir, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4 230 m<sup>2</sup>, sito na ZAPE, Lote 6a, Quarteirão 6, destinado à construção de um edifício habitacional e comercial, incluindo um apart-hotel, (Proc. n.º 144/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Há mais de um ano, a «Lusomar» — Sociedade de Construção e Fomento Predial, Lda., e Hui Lai Chio, construtor civil, efectuaram contactos junto dos SPECE sobre a viabilidade da concessão de um terreno para, em associação, levarem a efeito um aproveitamento conjunto desse mesmo terreno, em duas zonas, sendo uma para a construção de uma pensão residencial tipo apart-hotel, e outra destinada à construção de um edifício habitacional e comercial.

2. Já no ano de 1987, foram informados da necessidade de formalização do pedido de concessão e de instruí-lo com um estudo prévio de aproveitamento do terreno, planta emitida pelo SCC e demais elementos relacionados com o prazo de aproveitamento e financiamento.

3. Correspondendo ao solicitado, em Março do ano de 1987, a «Lusomar» — Sociedade de Construção e Fomento Predial, Lda., com sede em Macau, no Beco da Praia Grande, 8-10, r/c, legalmente representada por Mário André Tang Sing Lopes dos Santos, industrial e comerciante, de nacionalidade portuguesa, residente na Rua do Campo, n.º 11, 16.º andar, e Hui Lai Chio, construtor civil, de nacionalidade portuguesa e residente na Avenida de Horta e Costa, vieram, em nome de uma sociedade a constituir, solicitar a S. Ex.ª o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um lote de terreno, sito na ZAPE, com a área de 3 600 m<sup>2</sup>, rectificada para 4 230 m<sup>2</sup>, inicialmente designado por Lote FR4-A (de ora em diante designado por Lote 6a, Quarteirão 6), destinado à construção de um apart-hotel, centro comercial, cinemas, centro de lazer e desporto e um bloco residencial e estacionamento.

4. O estudo prévio foi submetido à apreciação da DSOPT que, apreciado, mereceu o parecer favorável destes Serviços, e ouvida a Direcção dos Serviços de Turismo, igualmente emitiram parecer favorável.

5. Entretanto, por carta datada de 1 de Julho de 1987, o co-requerente, Hui Lai Chio, veio declarar que desiste do pedido de concessão, a favor da co-requerente «Lusomar».

6. Nestas circunstâncias, as negociações subsequentes foram entabuladas entre os SPECE e o identificado Mário André Tang Sing Lopes dos Santos, na qualidade de representante da Sociedade «Lusomar» que se manteve interessada na concessão.

7. As referidas negociações vieram a culminar com a assinatura de um termo de compromisso, no qual o representante da «Lusomar» declara aceitar, em nome de uma sociedade a

constituir, os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local, para o efeito, indicados.

8. Submetida a informação n.º 406/87, de 10 de Dezembro, dos SPECE, à consideração superior, o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, no seu despacho exarado na mesma, em 11 de Dezembro de 1987, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 30 de Dezembro de 1987, considerando a legitimidade da requerente para adquirir direitos sobre terrenos do Território e o interesse do empreendimento para o desenvolvimento do Território, foi de parecer poder ser deferido o pedido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública de contrato ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo o pedido de concessão identificado em epígrafe, ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão por arrendamento ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Zona de Aterros do Porto Exterior — ZAPE — designado por «Lote 6a», Quarteirão 6, anteriormente designado por Lote «FR4-a», com a área global de 4 230 metros quadrados, 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 DTC/01/0032-A/87, da DSCC.

2. Após a comunicação pelo segundo outorgante do cumprimento das obrigações estipuladas na cláusula sexta, a parcela do terreno assinalada com a letra B na planta referida no número anterior, com a área de 630 m<sup>2</sup>, reverterá para o Território.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo vinte e um pisos (cave, r/c e do 1.º ao 19.º andar).

2. O edifício referido no número anterior será constituído por dois corpos, um destinado a apart-hotel com um total de vinte pisos (r/c ao 19.º andar), outro destinado a habitação e comércio, sendo a actividade comercial localizada no r/c, 1.º e 2.º andares, e a habitacional localizada do 4.º andar ao 19.º andar. A cãve, bem como parte do r/c, parte dos 1.º e 2.º andares destinam-se a estacionamento automóvel.

#### 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 \$ 63 450,00 (sessenta e três mil, quatrocentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 419 312,00 (quatrocentas e dezanove mil, trezentas e doze) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação: 27 520 m <sup>2</sup> x \$ 5,00/m <sup>2</sup> e por piso	\$ 137 600,00
ii) Área bruta para comércio: 5 205 m <sup>2</sup> x \$ 7,50/m <sup>2</sup> e por piso	\$ 39 037,00
iii) Área bruta para hotel: 13 435 m <sup>2</sup> x \$ 15,00/m <sup>2</sup> e por piso	\$ 201 525,00
iv) Área bruta para estacionamento: 8 230 m <sup>2</sup> x \$ 5,00/m <sup>2</sup> e por piso	\$ 41 150,00

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

#### Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir 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 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 efeito 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 a comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da 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. Após o aproveitamento do terreno e até à substituição definitiva da pavimentação dos arruamentos da responsabilidade da Administração do Território, o segundo outorgante deverá assegurar a pavimentação provisória da área assinalada com a letra B na planta anexa, nos termos a definir pelo primeiro outorgante.

2. Constituem ainda encargos do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pela Administração do Território, indicada com a letra B na planta anexa, nos termos a definir pelo primeiro outorgante;

b) O pagamento do mobiliário respectivo, segundo o projecto de arranjos exteriores a executar pela 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 DSOPT 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 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*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 59 000 000,00 (cinquenta e nove milhões) de patacas, que será pago da seguinte forma:

- a) \$ 25 000 000,00 (vinte e cinco milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;
- b) O remanescente \$ 34 000 000,00 (trinta e quatro milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 7 318 398,00 (sete milhões, trezentas e dezoito mil, trezentas e noventa e oito) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

#### *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 prestará uma caução no valor de \$ 63 450,00 (sessenta e três mil, quatrocentas e cinquenta) 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. 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.

3. Fica, desde já, autorizada a transmissão da concessão a favor da sociedade a constituir pelo segundo outorgante.

#### *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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado 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.

#### *Cláusula décima quarta — Rescisão*

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique 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) Transmissão de situações decorrentes da concessão enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

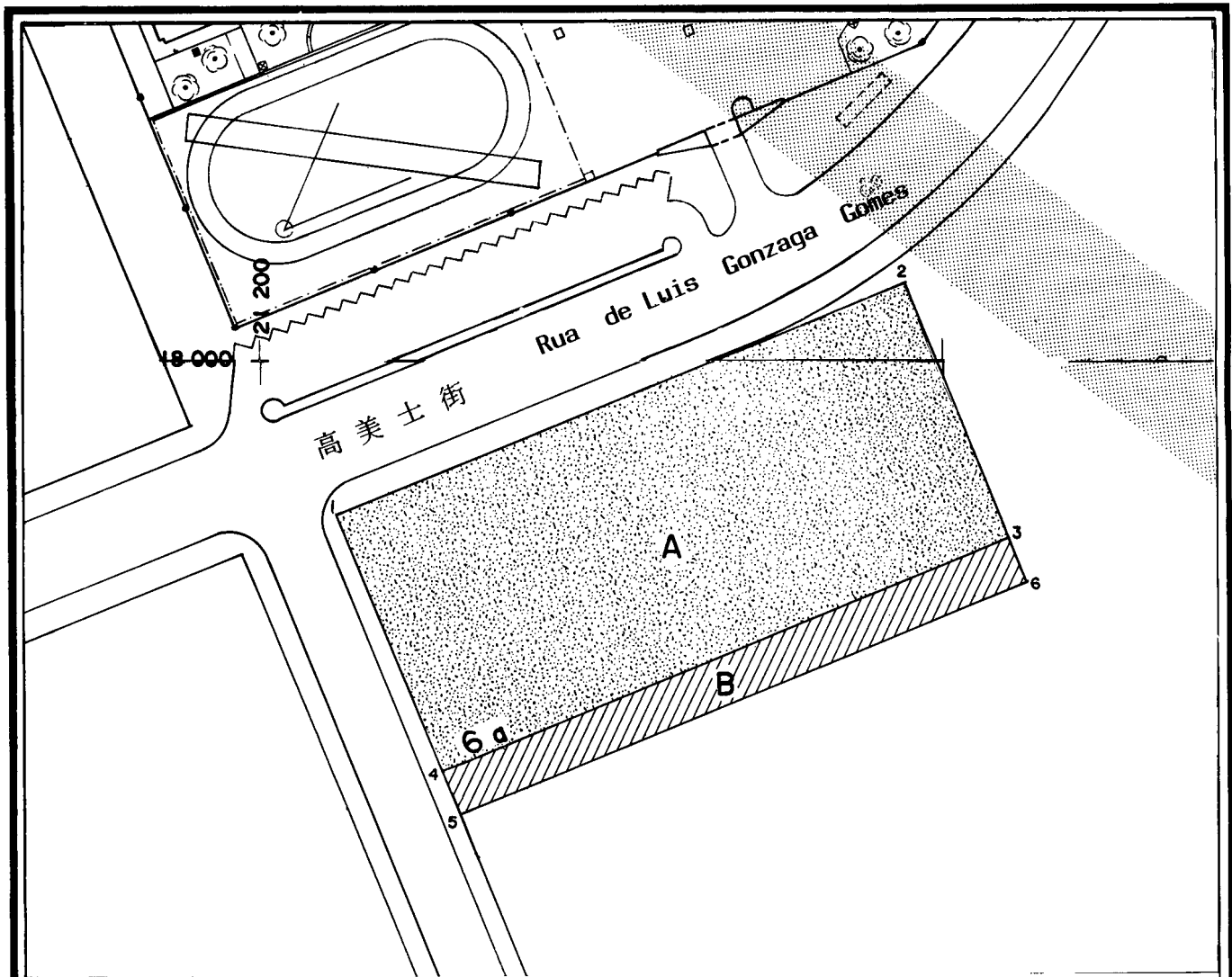
*Cláusula décima quinta — Foro competente*

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 reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 14 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ZAPE QUARTEIRÃO 6 LOTE a.

- Confrontações:
- Parcela A
  - NE - Via projectada;
  - SE - Parcela B;
  - SW - Via projectada;
  - NW - Via sem designação.

▨ AREA "A" = 3 600 mq

▨ AREA "B" = 630 mq

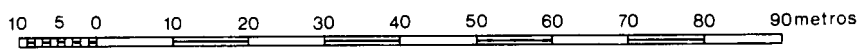
	M	P
1	21 211.2	17 997.7
2	21 294.5	18 011.8
3	21 309.6	17 974.7
4	21 226.3	17 940.7
5	21 228.9	17 934.2
6	21 312.3	17 968.2

- Parcela B
  - NE, SE e SW - Vias projectadas;
  - NW - Parcela A.

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



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