

**Despacho n.º 9/SAOPH/88**

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 8 de Setembro de 1987, a Companhia de Fomento Imobiliário Nam Tung, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 070 m<sup>2</sup>, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), denominado Lote-B, Quarteirão 11, destinado a ser aproveitado com a construção de edifício comercial e habitacional, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 130/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Na sequência dos contactos iniciados em 12 de Agosto de 1985, junto dos SPECE, a Companhia de Investimento Nam Tung, Lda., com sede na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 1, legalmente representada pelo seu subgerente, Leong Keng Seng, solicitou a S. Ex.ª o Governador, em requerimento datado de 8 de Setembro de 1987, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno situado na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, com a área de 1 070 m<sup>2</sup>, denominado Lote VL2b, de ora em diante designado por Quarteirão 11, Lote b, a fim de nele implantar um edifício destinado a habitação e comércio.

2. O estudo prévio do empreendimento que anteriormente havia apresentado para apreciação da DSOPT, mereceu da parte desta Direcção de Serviços o parecer de que «será passível de aprovação, desde que seja rectificadas a ocupação vertical do *podium*, nos alçados laterais Nordeste e Sueste de forma a que as respectivas arcadas cumpram o estipulado no plano ZAPE».

3. Com o estudo prévio rectificado e emitida a planta de demarcação do lote referido — planta n.º DTC/01/167-B/87, os SPECE procederam à elaboração das condições a que deverá obedecer a concessão, com as quais concordou a requerente, a qual, através do seu citado subgerente, Leong Keng Seng, em 16 de Novembro de 1987, firmou termo de compromisso, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

4. Conforme informação n.º 374/87, de 16 de Novembro, dos SPECE, todo o processado foi submetido à consideração superior, tendo merecido o parecer concordante do director daqueles Serviços, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, no seu despacho de 17 de Novembro de 1987, exarado na mesma informação, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

5. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1987, considerando o grande interesse para o Território que representa o empreendimento proposto, e não estarem excedidos os limites máximos da área concedível, por arrendamento, prevista no artigo 34.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, foi de parecer poder ser deferido o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura 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 mencionado em epígrafe, ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura 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, designado por Quarteirão 11, Lote B (antigo VL2), com a área de 1 070 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/01/167-B/87, da DSCC.

2. Aceite a pavimentação provisória efectuada pelo segundo outorgante, estipulada no n.º 1 da cláusula sexta, a parcela do terreno assinalado, com a letra B, na planta indicada no número anterior, reverterá ao 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 trinta pisos, (1 cave, r/c e do 1.º ao 28.º andares).

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

Comercial: cave e rés-do-chão;

Habitacional: do quinto ao vigésimo oitavo andares;

Estacionamento: do primeiro ao quarto andares.

*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 \$ 16 050,00 (dezasseis mil e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 73 545,00 (setenta e três

mil, quinhentas e quarenta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- |   |              |
|---|--------------|
| i) Área bruta para habitação:<br>10 661 m <sup>2</sup> x \$ 5,00/m <sup>2</sup>       | \$ 53 305,00 |
| ii) Área bruta para comércio:<br>612 m <sup>2</sup> x \$ 7,50/m <sup>2</sup>          | \$ 4 590,00  |
| iii) Área bruta para estacionamento:<br>3 130 m <sup>2</sup> x \$ 5,00/m <sup>2</sup> | \$ 15 650,00 |

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acto da aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor da lei do estacionamento, 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 42 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 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 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. Constitui 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, indicado com a letra B na planta anexa;

b) O pagamento do mobiliário respectivo, segundo 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 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 \$ 10 977 116,00 (dez milhões, novecentas e setenta e sete mil, cento e dezasseis) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 2 227 116,00 (dois milhões, duzentas e vinte e sete mil, cento e dezasseis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 8 750 000,00 (oito milhões, setecentas e cinquental mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em sete prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 378 082,00 (um milhão, trezentas e setenta e oito mil e oitenta e duas) 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 \$ 16 050,00 (dezasseis mil 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.

#### *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 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 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*.

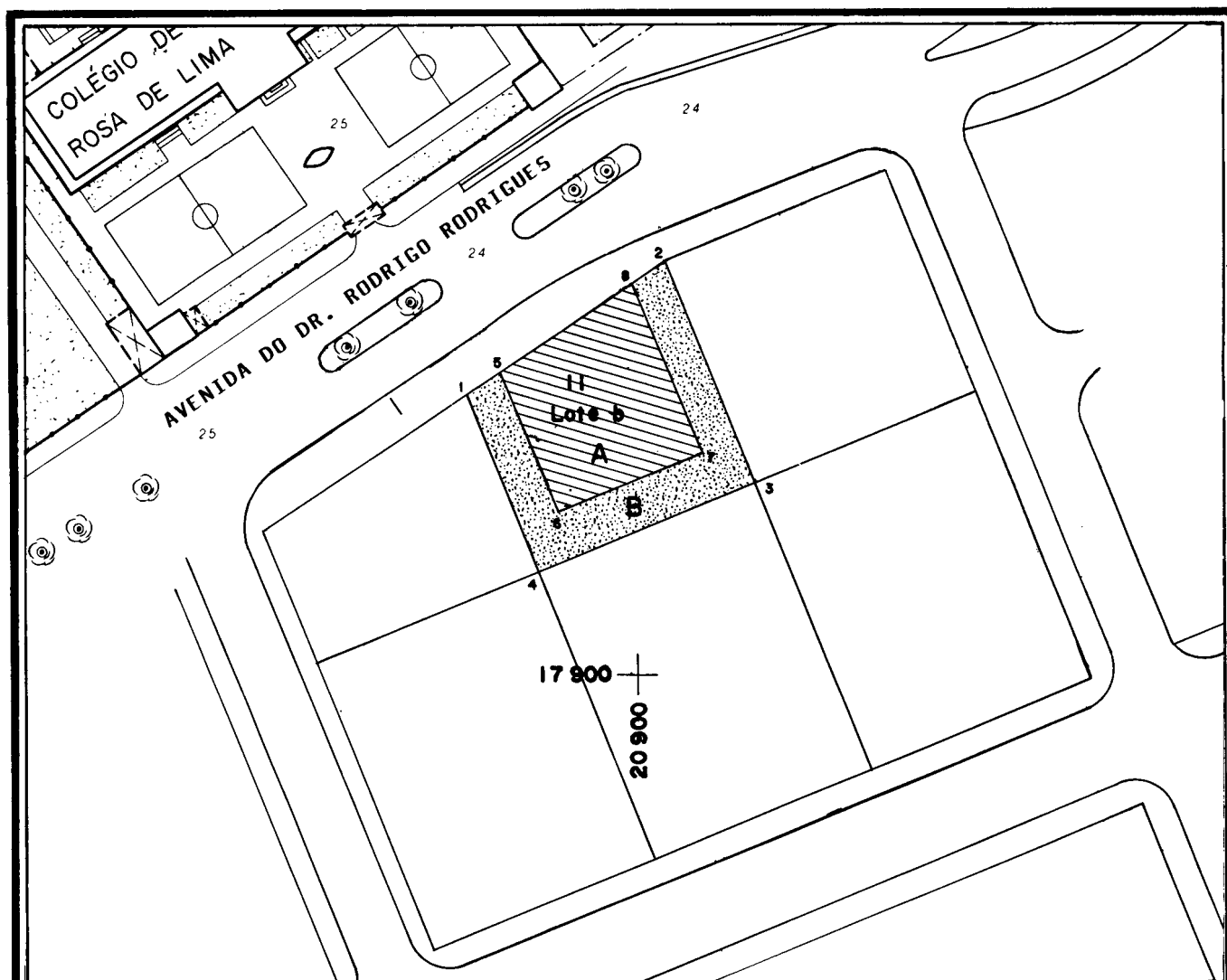
#### *Cláusula décima quinta — Foro competente*

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*.



QUARTEIRÃO 11 LOTE b.

- Confrontações:
- Parcela A
  - NE, SE e SW - Parcela B;
  - NW - Av. Dr. Rodrigo Rodrigues.
- Parcela B
  - NE e SW - Parcela A e terreno do Território;
  - SE - Terreno do Território;
  - NW - Parcela A e a Av. Dr. Rodrigo Rodrigues.

▨ AREA "A" = 563 mq

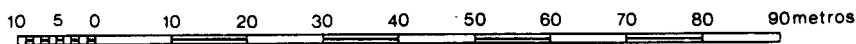
▤ AREA "B" = 507 mq

	M	P
1	20 875.2	17 941.0
2	20 904.0	17 960.4
3	20 917.2	17 928.0
4	20 885.7	17 915.1
5	20 879.8	17 944.1
6	20 888.2	17 923.7
7	20 909.5	17 932.4
8	20 899.3	17 957.2

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)