

Despacho n.º 111/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial Poly, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 121 m², sito na ZAPE, quarteirão 11, lote d (anteriormente designado por lote VL-2d), para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 69/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 17 de Fevereiro de 1986, a Sociedade Construtora Sonnic, Lda., com sede em Macau, representada pelo seu sócio-gerente Cheung Kam Sin, solicitou a S. Ex.ª o Governador, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno situado na Zona de Aterros do Porto Exterior, designado por lote VI 2d, com a área de 1 575 m², destinado à construção de um edifício com finalidade habitacional, dispondo de comércio e estacionamento nos pisos inferiores.

2. Para o efeito juntou planta cadastral, programa de trabalhos e estudo prévio, que obteve parecer favorável da DSOPT.

3. Informada das condições contratuais estabelecidas pela DSPECE, a Sociedade Construtora Sonnic, Lda., declara aceitar o proposto, e requer a substituição de parte a favor da Sociedade de Fomento Predial Poly, Lda., que veio a firmar termo de compromisso em 15 de Setembro de 1987.

4. Apreciado o processo em sede de Comissão de Terras, não foram considerados suficientes os poderes concedidos aos segundo e terceiro outorgantes para a dação em pagamento das fracções autónomas, sitas no edifício Merry Court, referidas na cláusula nona da minuta de contrato anexo ao termo de compromisso.

5. Nestas circunstâncias, o processo foi de novo remetido aos SPECE, que, de acordo com a requerente, veio a rever a cláusula nona da minuta acordada anteriormente, firmando-se novo termo de compromisso em 13 de Julho passado.

6. Em conformidade com a informação n.º 296/88, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho exarado na mesma informação, determinou o envio à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Agosto de 1988, foi de parecer poder ser concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, o terreno em epígrafe identificado, devendo a respectiva escritura pública de contrato ser outorgada nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições constantes do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 56.º e 143.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo a substituição de parte requerida, e defiro o pedido em epígrafe identificado, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, 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 não descrito na CRPM, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, quarteirão 11, lote d (anteriormente designado por lote VL 2d), com a área de 1 121 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado com a letra «A» na planta anexa, com o n.º DTC/01/22-C/86, dos SCC, e que tem as seguintes confrontações: NE e NW — Terreno do Território; SE e SW — Via projectada.

2. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra a parcela do terreno assinalado com a letra «B», na planta indicada no número anterior.

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 sucessivamente renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável, até à data limite de 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 pisos (rés-do-chão e vinte e dois pisos superiores).

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

Estacionamento: parte do segundo e terceiro pisos; quarto e quinto pisos (1.º andar ao 4.º andar) — 3 542 m²;

Comércio: primeiro e parte do segundo e terceiro pisos (rés-do-chão, primeiro e segundo andares) — 2 935 m²;

Habitação: sexto até ao vigésimo terceiro pisos (quinto ao vigésimo segundo andares) — 14 886 m².

3. 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 da 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.

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 de terreno concedido, no montante global de \$ 16 815,00 (dezasseis mil, oitocentas e quinze) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 114 150,00 (cento e catorze mil, cento e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para estacionamento:
3 542 m² x \$ 5,00/m² e por piso \$ 17 710,00
- ii) Área bruta para comércio:
2 935 m² x \$ 7,50/m² e por piso \$ 22 013,00
- iii) Área bruta para habitação:
14 886 m² x \$ 5,00/m² e por piso \$ 74 430,00

2. A renda anual, prevista na alínea b) do número anterior, está sujeita a eventual rectificação resultante da vistoria prevista na cláusula anterior.

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 39 (trinta e nove) 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 apresentação e elaboração do projecto de obra (fundações e estruturas, abastecimento de águas, drenagem de 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 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, 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. 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, bem como da rede de drenagem de águas pluviais, na área indicada com a letra «B» na planta anexa;

b) O pagamento proporcional das despesas com a estrutura verde urbana e instalação 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 à multa até \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito à multa correspondente 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. Os segundo e terceiro outorgantes pagarão ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 19 642 729,00 (dezanove milhões, seiscentas e quarenta e duas mil, setecentas e vinte e nove) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 6 750 000,00 (seis milhões, setecentas e cinquenta mil) patacas, serão prestadas, pelo terceiro outorgante, pela dação em pagamento de área construída no edifício China Plaza, constituída pelas fracções B do r/c, A s/l com o uso exclusivo do parque n.º 5, A3 com o uso exclusivo do parque n.º 6, B3, A4 com o uso exclusivo do parque n.º 8 e B4;

b) \$ 2 160 350,00 (dois milhões, cento e sessenta mil, trezentas e cinquenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

c) O remanescente, no montante global de \$ 10 732 379,00 (dez milhões, setecentas e trinta e duas mil, trezentas e setenta e nove) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 2 852 860,00 (dois milhões, oitocentas e cinquenta e duas mil, oitocentas e sessenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

2. O terceiro outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da titularidade das fracções a que se refere o n.º 1 desta cláusula, para o primeiro outorgante.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 6 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 16 815,00 (dezasseis mil, oitocentas e quinze) 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 de S. Ex.ª o 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;

b) Perda da caução prestada, nos termos da cláusula 10.ª, 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, 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 de S. Ex.ª o Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

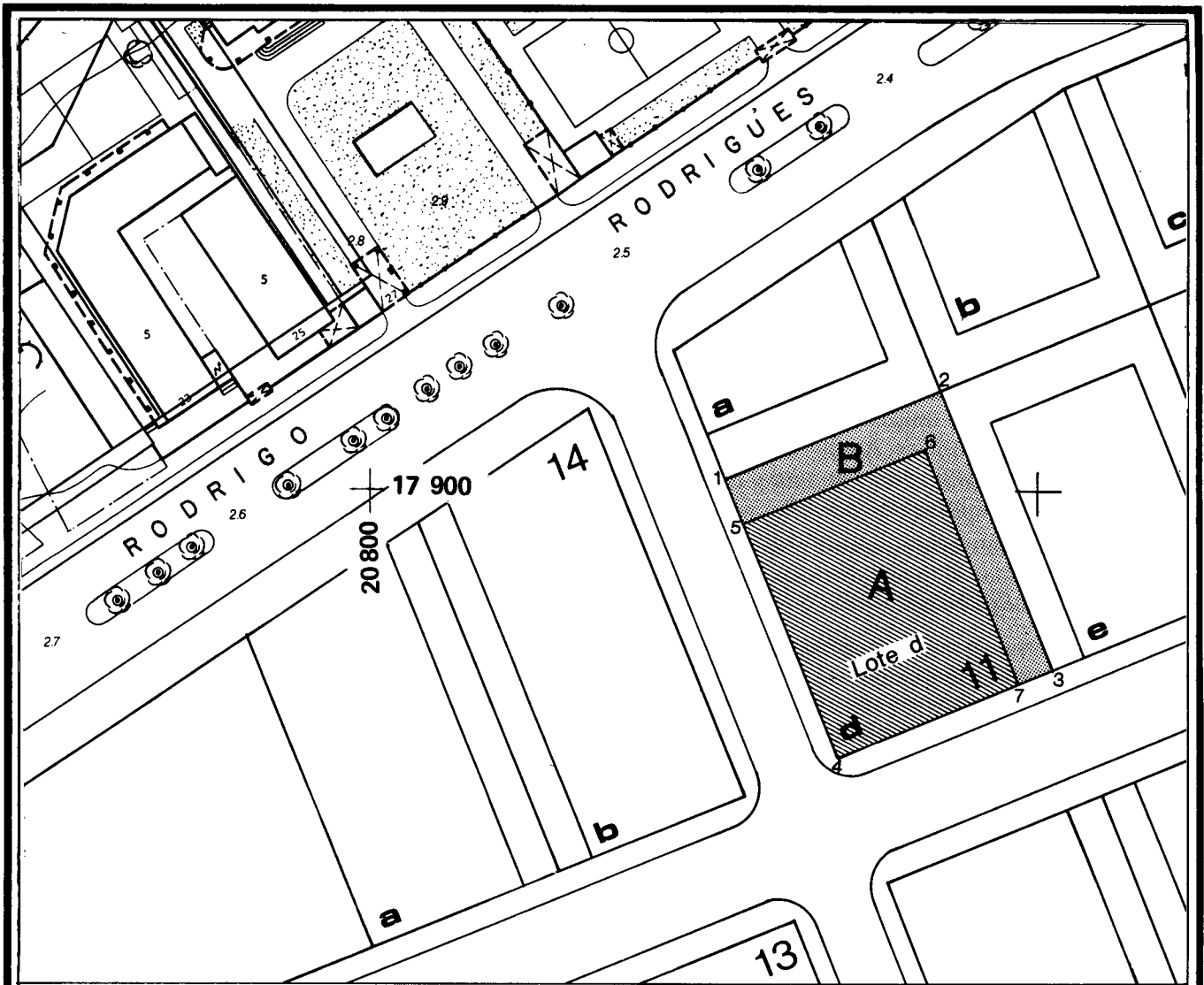
Cláusula décima quinta — Foro competente

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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ZAPE
 QUARTEIRÃO 11 LOTE d

	M	P
1	20 853.3	17 901.8
2	20 885.7	17 915.1
3	20 902.7	17 873.4
4	20 870.3	17 860.2
5	20 856.0	17 895.3
6	20 883.3	17 906.5
7	20 897.6	17 871.3

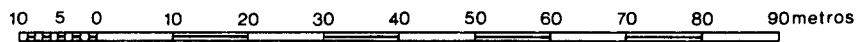
 AREA A = 1 121 m²
 AREA B = 454 m²

- Confrontações:
- Parcela A
 NE e NW - Parcela B;
 SE e SW - Via Projectada.
- Parcela B
 NE e NW - Via Projectada;
 SE - Via Projectada e Parcela A;
 SW - Via Projectada e Parcela A.

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)