

Despacho n.º 113/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Gala (Macau), Lda., ora representada pela sua bastante procuradora, Sociedade de Fomento Predial Worldwide, Lda., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 9 953 m², sito na Avenida de Venceslau de Moraes, destinado à construção de um edifício industrial, em regime de propriedade horizontal, e simultânea concessão de duas parcelas de terreno suplementares de 372 m² a anexar àquele por força dos novos alinhamentos da Areia Preta (Proc. n.º 78/88, da Comissão de Terras).

I — Antecedentes

1. Por escritura de 4 de Setembro de 1973 foi concedido, por arrendamento, à Companhia de Investimentos Gala (Macau), Lda., um terreno com a área global de 11 867 m², junto à Avenida de Venceslau de Moraes, sendo 9 953 m² para edificações e 1 914 m² para arruamentos. De acordo com a cláusula terceira desta escritura, a finalidade da concessão era a edificação de uma fábrica de elementos pré-fabricados e respectivo estaleiro.

2. Em Setembro de 1980, a concessionária apresentou um requerimento de alteração da finalidade e do aproveitamento do terreno que se traduzia na manutenção da finalidade inicial para a parte do piso térreo, mas a permitir a edificação de um bloco multi-andares, em regime de propriedade horizontal, destinado a instalações de actividades industriais.

3. Em 11 de Dezembro de 1980, a concessionária apresentou novo requerimento, mas desta vez a solicitar a troca de uma área de 3 890,50 m² do terreno concedido por uma parcela do Território contígua, a Leste da concessão e de área sensivelmente inferior, invocando o facto de aquela área ser necessária à implantação do nó viário previsto no novo plano de urbanização da zona.

4. Sobre estes dois referidos requerimentos se pronunciou a Comissão de Terras, no seu parecer n.º 39/81, de 30 de Janeiro, no sentido de serem autorizadas a troca e a alteração de finalidade. Neste parecer, além de se definirem prazos de aproveitamento com as correspondentes penalidades por incumprimento e se propor novo valor de renda era definida a nova finalidade do terreno.

5. Sua Ex.ª o Encarregado do Governo, em despacho de 1 de Julho de 1981 autorizou a alteração da cláusula terceira do contrato de concessão de 4 de Setembro de 1973 (alteração da finalidade e modificação do aproveitamento) e indeferiu o pedido de troca.

6. Conforme requerimento de 7 de Agosto de 1981 a concessionária aceitou a alteração da cláusula terceira, mas voltou a insistir no pedido de troca de terrenos, ou, não sendo esta julgada conveniente, em alternativa solicitava a mudança de localização do nó viário previsto no plano de urbanização, de modo a não utilizar mais de 2/5 do seu terreno.

7. Em 25 de Maio de 1984, a concessionária voltou a apresentar novo requerimento, no qual, referindo saber que foi abandonada a construção do nó viário no local inicialmente previsto (e que interferia com o terreno concedido), considerava ultrapassado o interesse antes manifestado na troca compensatória de terrenos «nada mais pretendendo a este respeito». E finalizava solicitando a apreciação do projecto de arquitectura

apresentado em 12 de Abril de 1984, tendo em conta a autorização concedida pelo despacho de S. Ex.ª o Encarregado do Governo de 1 de Julho de 1981, e expressamente aceite, e ainda o accionamento na Direcção dos Serviços de Finanças da celebração da escritura de alteração.

8. Considerado reformado o processo por despacho de homologação de S. Ex.ª o Governador, em 29 de Agosto de 1984, no parecer emitido pelo Conselho Consultivo sobre o parecer n.º 66/84, de 5 de Julho, da Comissão de Terras, S. Ex.ª o Encarregado do Governo, no seu Despacho n.º 252/84, de (de Outubro, publicado no *Boletim Oficial* n.º 43, de 20 de Outubro de 1984, deferiu o pedido e determinou a celebração da escritura de alteração da cláusula terceira do contrato de concessão inicial.

9. Remetido o processo à DSF, para celebração da referida escritura, vieram aqueles Serviços, em officio de 20 de Novembro de 1984 manifestar da sua impossibilidade, por não saberem qual a nova redacção que deveria ser considerada na nova versão da cláusula terceira do contrato inicial.

10. Remetido o processo aos SPECE, foi o mesmo objecto da informação n.º 33/85, de 16 de Janeiro, tendo o director dos SPECE, concordado com ela, proposto que fosse dado conhecimento da situação à concessionária (com conhecimento à Comissão de Terras) colocando-lhe duas alternativas:

— Alterar o projecto de molde a cumprir rigorosamente o contrato no tocante à área concedida;

— Requerer a concessão de duas parcelas de terreno, a fim de as anexar à área actualmente concedida.

11. Esta proposta mereceu a concordância do então SA/OEFI que, em 18 de Janeiro de 1985, exarou na mesma informação o seguinte despacho:

«1. Envie-se à Comissão de Terras

2. Contactar o concessionário no sentido de definir qual a alternativa que pretende aplicar».

12. Em sequência, por requerimento de 24 de Setembro de 1985 a concessionária solicitou que a área da concessão fosse rectificadas de 9 953 m² para 10 335 m², de acordo com a demarcação feita pelos Serviços de Cartografia e Cadastro. Este requerimento foi objecto da informação n.º 547/85, de 25 de Outubro, dos SPECE, que, em conclusão, considera não haver inconveniente que a área da concessão, a que se refere a escritura de 4 de Setembro de 1973, seja rectificadas para 10 335 m². Esta informação teve parecer favorável do director dos SPECE, tendo nela o então SA/OEFI despachado no sentido do seu envio à Comissão de Terras.

II — Nova fase do processo

13. Considerando que estavam reunidas as condições para que fosse submetida à apreciação da Comissão de Terras as cláusulas a que deveria obedecer a escritura de revisão do contrato de concessão ainda vigente, mas considerando, por outro lado, que tais cláusulas ainda não tinham sido elaboradas, em sede do NACT foi elaborada a informação de 5 de Dezembro de 1985 que mereceu o despacho de «Concordo» do presidente da Comissão de Terras, no sentido de que o processo fosse de novo remetido aos SPECE para estudo e alboração da minuta de contrato de revisão cujas cláusulas contemplassem os aspectos referidos na informação n.º 33/85 daqueles Serviços.

14. Com a rectificação do projecto de arquitectura em conformidade com os pareceres sobre ele emitidos, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão do contrato de concessão, tendo estas condições sido aceites pela Companhia concessionária, conforme termo de compromisso firmado em 16 de Março de 1988 por Paul Tse See Fan e Lio Iat Wa, na qualidade de representantes da Sociedade de Fomento Predial Worldwide, esta na qualidade de procuradora da Companhia de Investimentos Gala (Macau), Lda.

15. Conforme informação n.º 53/88, de 6 de Fevereiro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante em 8 de Fevereiro de 1988 a que se seguiu o despacho no mesmo sentido do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação exarado na referida informação em 12 de Fevereiro de 1988.

16. Pela presente revisão concede-se, por arrendamento, duas parcelas suplementares com a área global de 372 m² a anexar ao terreno concedido pela escritura de 4 de Setembro de 1973, para cumprimento dos alinhamentos resultantes do novo Plano de Intervenção Urbanística da Areia Preta. A área global da concessão passa assim a ser de 10 325 m² conforme demarcação feita pelos Serviços de Cartografia e Cadastro.

17. Em conformidade com a informação n.º 33/85, dos SPECE, já referida, a configuração das novas áreas a conceder é irregular, imprópria para a construção de unidades independentes.

III — Parecer

18. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Agosto de 1988, foi de parecer poder ser deferido o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura de revisão da concessão, por arrendamento, 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;

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

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c) e n.º 2, e 107.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, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão e simultaneamente de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 9 953 m², situado da Av. de Venceslau de Moraes, titulada pela escritura pública de 4 de Setembro de 1973, descrito no CRP sob o n.º 21 054 a fls. 22v do livro B-47.

b) Concessão, por arrendamento de duas parcelas de terreno, não descritas, assinaladas com as letras «B1» e «B2» na planta DTC/01/14-D/85 dos SCC, com a área global de 372 m², destinadas a serem anexadas ao terreno referido na alínea anterior, para cumprimento dos novos alinhamentos.

2. Os terrenos referidos no número anterior passam a constituir um único lote de terreno com a área de 10 325 m², assinalado com as letras «A», «B1» e «B2» na planta anexa, DTC/01/14-D/85 dos SCC, o qual, de ora em diante, será designado apenas por terreno, e cuja concessão por arrendamento passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 4 de Setembro de 1973, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento referido no número anterior poderá nos termos da legislação aplicável, ser renovado, mediante condições acordar, 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 industrial, em regime de propriedade horizontal, composto por um pódium com três pisos e três torres de 12 pisos cada uma, a edificar sobre o mencionado pódium.

2. Sem prejuízo da área destinada ao acesso dos pisos superiores, o r/c destina-se à fábrica de blocos e armazéns. O sexto piso das torres (a contar do pódium) destina-se a ser utilizado como piso de segurança.

3. A finalidade estabelecida nos números anteriores corresponde à que, em virtude do pedido de alteração anterior, já fora aprovada, pelos despachos s/n de 1 de Julho de 1981 e n.º 252/84 de 9 de Outubro, de S. Ex.^a o Encarregado do Governo em exercício, em cada uma daquelas datas.

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 \$ 8,00 (oito) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 82 680,00 (oitenta e duas mil, seiscentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 455 160,00 (quatrocentas e cinquenta e cinco mil, cento e sessenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para a indústria:
102 725 m² × \$ 4,00/m² e por piso \$ 410 900,00

ii) Área bruta para o estacionamento:
11 065 m² × \$ 4,00/m² e por piso \$ 44 260,00

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, contadas 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 para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, e de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.ª fase — Construção do *pódium* e torre I no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data acima referida;
- 2.ª fase — Construção da torre II a concluir no prazo de 36 meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do mencionado despacho;
- 3.ª fase — Construção da torre III a concluir no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, também contados a partir da data da publicação do citado despacho no *Boletim Oficial*.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

- a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração 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 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 — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir de \$ 500,00 (quinhentas) 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 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio, respeitante à parcela de terreno agora anexada, com a área de 372 m², o montante de \$ 660 600,00 (seiscentas e sessenta mil e seiscentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 160 600,00 (cento e sessenta mil e seiscentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 175 068,00 (cento e setenta e cinco mil e sessenta e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 82 680,00 (oitenta e duas mil, seiscentas e oitenta) 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 nona — 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno cujo aproveitamento for ficando concluído, por fases, conforme o expressamente previsto na cláusula 5.ª do contrato.

3. 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 — 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 primeira — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;
- b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;
- d) Falta de pagamento pontual da renda;
- e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

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

Cláusula décima segunda — Foro competente

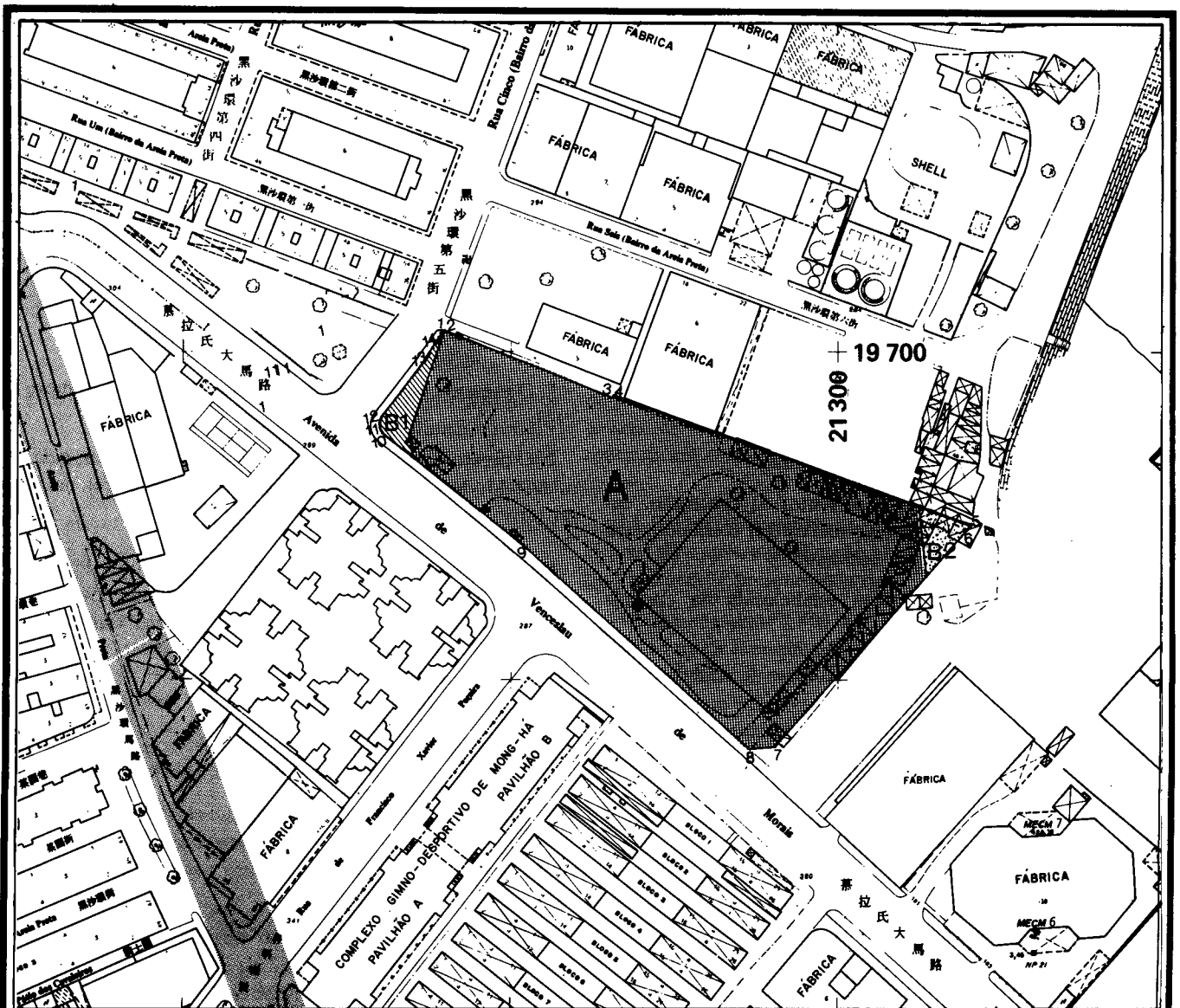
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima terceira — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o contrato de 4 de Setembro de 1973.

2. O presente contrato rege-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*.



AVENIDA VENCESLAU DE MORAIS

Parcela B1 e B2 demarcação gráfica

	M (m)	P (m)
1	21 179.7	19 706.7
2	21 180.1	19 706.2
3	21 231.1	19 686.0
4	21 231.6	19 687.0
5	21 341.5	19 647.3
6	21 338.7	19 644.1
7	21 281.2	19 579.6
8	21 272.8	19 579.1
9	21 203.5	19 640.9
10	21 160.3	19 675.3
11	21 159.6	19 677.2
12	21 159.9	19 679.6
13	21 170.0	19 692.2
14	21 174.7	19 698.6

AREA A = 9 953 m²

AREA B1 = 198 m²

AREA B2 = 174 m²

- Confrontações actuais:

- Parcela A
Terreno arrendado a Comp. de Investimentos Gala (Macau)LDA.

NE - Terreno descrito na C.R.P. sob (Nº20631, B-45); pré-dio Nº18, 20 e 22 da Rua seis do Bairro da Areia Preta (Nº21099, B-47); pré-dio Nº24 da mesma Rua já demolido (Nº20796, B-45); barracas sitas na mesma Rua e Parcela B2.

SE - Via projectada;
SM - Avenida de Venceslau de Moraes;
NW - Parcela B1.

- Parcela B1

Terreno do Território em negociação.

SE - Parcela A;
SW - Avenida de Venceslau de Moraes;
NW - Rua Cinco do Bairro da Areia Preta.

- Parcela B2

Terreno do Território em negociação.

NE - Barracas sitas na Rua Seis do Bairro da Areia Preta;
SE - Via projectada;
SM - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)