

Despacho n.º 97/SAOPH/88

Respeitante à concessão, por arrendamento, do terreno, sito na ZAPE, quarteirão 8, lote A com a área de 1 088 m², autorizada pelo Despacho n.º 53/SAOPH/87, de 30 de Dezembro. Alteração das cláusulas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª, 10.ª e 14.ª do mesmo despacho, em virtude da utilização da nova técnica de assentamento dos pilares das arcadas, da qual resulta a necessidade de concessão de uma área adicional de 29 m², passando a concessão a ter a área de 1 117 m² (Proc. n.º 117/87).

Considerando que:

1. Por carta de 24 de Fevereiro de 1988, a «Goodland Limited», a quem, pelo Despacho n.º 53/SAOPH/87, tinha sido autorizada a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 1 088 m², sito na ZAPE, quarteirão 8, lote «A», solicitou informação, junto dos SPECE, quanto à possibilidade de revisão das cláusulas fixadas no mesmo despacho.

2. O pedido resulta por forma a possibilitar que as colunas (pilares) que suportam as arcadas pudessem vir a ser construídas de acordo com a melhor técnica, assentes em fundações resistentes, em alternativa à sua construção, em suspensão, como estava previsto.

3. Acontece que, com vista a promover o desenvolvimento controlado da ZAPE, designadamente no que se refere à qualificação e tipificação da utilização do solo, foi criado o Regulamento Geral do PIU-ZAPE o qual prescreve, no seu artigo 32.º, a obrigatoriedade da introdução de arcadas nos projectos a executar naquela zona.

4. Por outro lado, no clausulado dos contratos de concessão de terrenos na mesma zona, salvaguardava-se que, após o aproveitamento do lote, a parte de terreno concedida, feita a sua pavimentação provisória pelo concessionário, reverteria ao Território, incluindo o terreno que ficava sob as arcadas.

5. Esta situação criava problemas de registo porquanto, por um lado, a concessão ficava reduzida à área de implantação das edificações, por outro lado, a base dos pilares em que a mesma edificação assentava e que a ela pertenciam, ficava para além do terreno concedido, pelo que se passou a exigir que os projectos para aquela zona apresentassem arcadas, mas com pilares falsos ou seja sem fundações.

6. Analisada esta questão nas informações n.ºs 82/88 e 83/88, de 29 de Fevereiro, dos SPECE, propõe-se que seja revisto o clausulado das minutas de contrato de concessão de lotes de terreno na ZAPE, ampliando-se as áreas de concessão até ao limite perimétrico da ocupação vertical ou alinhamento exterior dos pilares das arcadas; e se introduza no contrato uma cláusula que imponha e garanta a finalidade do terreno sob as arcadas, de utilização pública, designada por zona de passeio sob arcada.

7. Esta solução ao permitir o alargamento da área de utilização do subsolo pelo concessionário, aumenta a área global de cada concessão.

8. Deverá ser por isso, complementada com uma outra cláusula que condicione o aproveitamento do subsolo até aos limites do terreno concedido, por forma a que as necessárias infra-estruturas de abastecimento de água e outras, a implantar na zona, não venham a ser afectadas.

9. As referidas informações dos SPECE foram submetidas à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, propondo no mesmo parecer que a solução preconizada fosse aplicada às demais concessões de terrenos na zona em apreço.

10. Concordando com o proposto, o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, no seu despacho, de 15 de Março de 1988, exarado na informação n.º 83/88, determinou que fosse comunicado a todos os concessionários a possibilidade de utilizarem esta alternativa.

11. Notificada a «Goodland», do referido despacho, esta apresentou na DSOPT para apreciação, o novo projecto de fundações resistentes, susceptível de poder ser aprovado.

12. Por sua vez, a Direcção dos Serviços de Cartografia e Cádastro elaborou nova planta do lote, demarcando a nova área a conceder e, em sequência, os SPECE procederam à elaboração da minuta de contrato de alteração das condições estabelecidas no Despacho n.º 53/SAOPH/87, de 30 de Dezembro.

13. Face à planta integrante do Despacho n.º 53/SAOPH/87 e à actual (DTC/01/387-C/86), e à redacção da cláusula primeira na 1.ª e 2.ª versão, o aumento da área a conceder é apenas de 29 m², dado que, na formulação da minuta ora proposta, a área global a conceder é de 1 117 m², não havendo lugar a reversão posterior de qualquer parcela.

14. Conforme informação n.º 252/88, de 6 de Junho, dos SPECE, as novas condições fixadas na referida minuta mereceram parecer concordante do director destes Serviços no seguimento do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação em 7 de Junho de 1988, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

15. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 7 de Julho de 1988, foi de parecer poder ser autorizada a concessão da parcela de terreno com a área de 29 m², a anexar ao terreno cuja concessão foi autorizada pelo Despacho n.º 53/SAOPH/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 1, de 4 de Janeiro de 1988, a fim de possibilitar a implantação dos pilares das arcadas em fundações resistentes e possibilitar o registo do terreno na Conservatória, passando as cláusulas 1.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª, 10.ª e 14.ª do referido despacho a ter a redacção constante da minuta que se junta em anexo e que, para todos os efeitos, se considera parte integrante do presente parecer.

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), 49.º e 56.º, n.º 1, alínea a), todos 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 de concessão, por arrendamento, da parcela de terreno com a área de 29 m² a anexar ao terreno, cuja concessão foi autorizada pelo Despacho n.º 53/SAOPH/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 1, de 4 de Janeiro de 1988, com as devidas alterações às cláusulas 1.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª, 10.ª e 14.ª, do referido despacho, devendo o respectivo contrato 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, no quarteirão 8, lote A (anteriormente designado por lote FR 3A), com a área global de 1 117 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado com as letras A e A1 na planta anexa, com o n.º DTC/01/387-C/86, da DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

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 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado da seguinte forma:

i) A área de 717 m², assinalada com a letra A na planta referida na cláusula 1.ª, será aproveitada com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo dezoito pisos (rés-do-chão, sobreloja e do 1.º ao 16.º andares), que será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: rés-do-chão e sobreloja;

Habitacional: do quarto ao décimo sexto andares;

Estacionamento: do primeiro ao terceiro andares.

ii) A área de 400 m², assinalada com a letra A1, na referida planta dos SCC, que se encontra situada ao nível do solo e sob as arcadas, entre o limite do terreno concedido e o perímetro de terreno definido na alínea anterior, com a letra A, mantendo abertos os espaços entre colunas, será destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupações, temporária ou definitiva, e que se chamará zona de passeio sob a arcada.

2. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre, completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 m², todo o terreno subjacente à faixa definida na alínea ii) da cláusula presente, que fica afectado a suporte das infra-estruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone, a implantar na zona.

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:

i) 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 \$ 16 755,00 (dezasseis mil, setecentas e cinquenta e cinco) patacas;

ii) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 59 055,00 (cinquenta e nove mil e cinquenta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

a) Área bruta para habitação:
7 129 m² × \$ 5,00/m² \$ 35 645,00

b) Área bruta para comércio:
710 m² × \$ 7,50/m² \$ 5 325,00

c) Área bruta para estacionamento:
3 617 m² × \$ 5,00/m² \$ 18 085,00

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 30 (trinta) 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 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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. O segundo outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado na cláusula 5.ª, nos termos a definir pelo primeiro outorgante, a pavimentação provisória dos arruamentos adjacentes ao terreno e assinalados na planta anexa com a letra B.

2. Constitui ainda encargos do segundo outorgante:

- i) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pela Administração do Território, e assinalados na planta anexa com a letra B;
- ii) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com 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 5.ª, 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 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 nona — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 8 779 388,00 (oito milhões, setecentas e setenta e nove mil, trezentas e oitenta e oito) patacas, do qual já foi pago \$ 3 179 388,00 (três milhões, cento e setenta e nove mil, trezentas e oitenta e oito) patacas.

2. O remanescente \$ 5 600 000,00 (cinco milhões e seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 506 729,00 (um milhão, quinhentas e seis mil, setecentas e vinte e nove) patacas cada uma, vencendo-se a primeira em 4 de Janeiro de 1989.

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 \$ 16 755,00 (dezasseis mil, setecentas e cinquenta e cinco) 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 (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 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 verificar qualquer dos seguintes factos:

i) Falta do pagamento pontual da renda;

ii) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

iii) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

iv) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

v) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

vi) 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*.

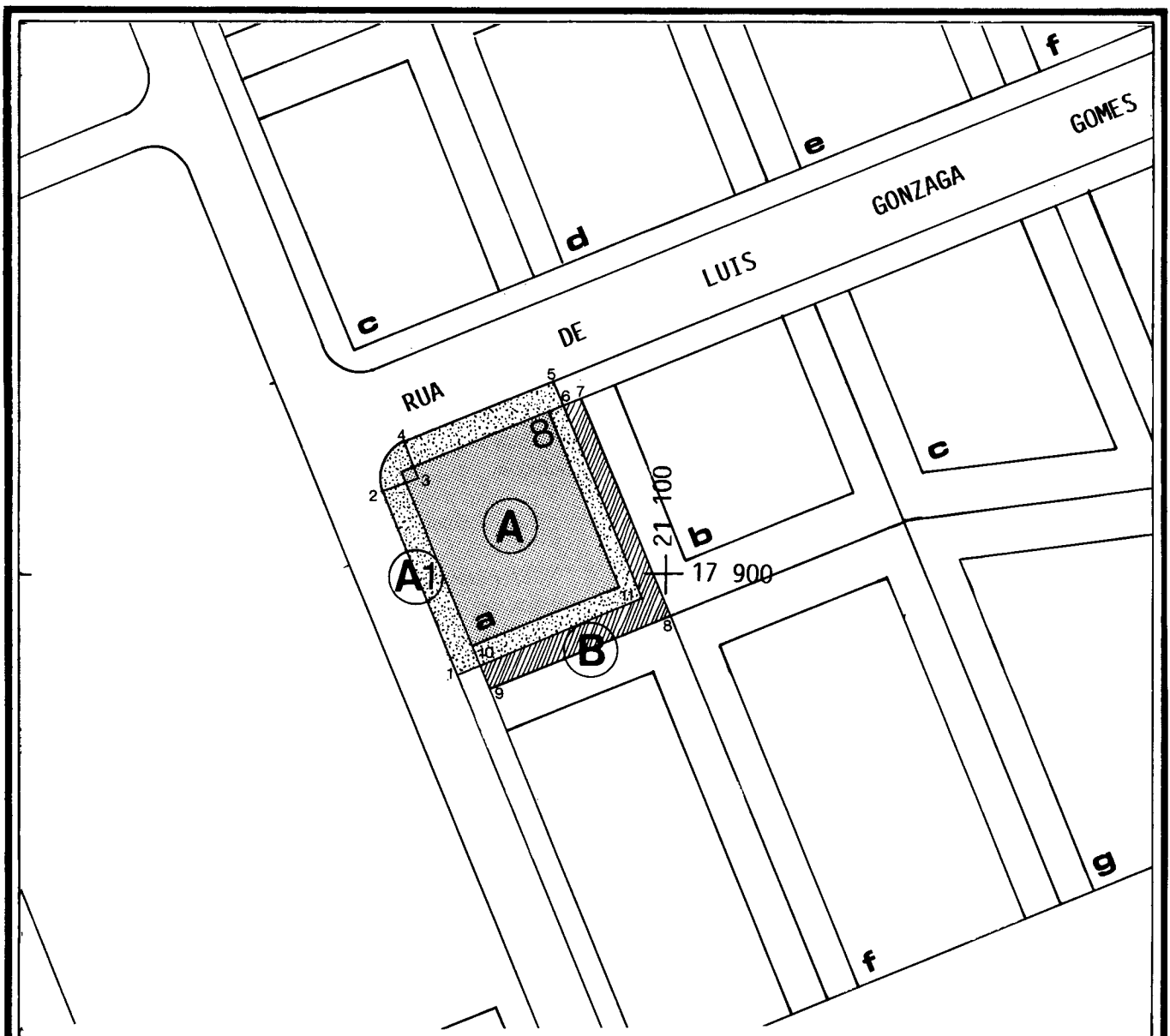
Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o 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
QUARTEIRAO 8 - LOTE a.

	M (m)	P (m)
1 (47)	21 067.8	17 884.4
2 (48)	21 056.4	17 912.4
3 (49)	21 061.9	17 914.7
4 (71)	21 059.7	17 920.2
5 (72)	21 082.8	17 929.7
6 (44)	21 084.3	17 926.0
7 (02)	21 087.1	17 927.1
8 (13)	21 100.8	17 893.5
9 (12)	21 073.0	17 882.2
10 (46)	21 071.5	17 885.9
11 (45)	21 096.5	17 896.1

 ÁREA "A" = 717 m²

 ÁREA "A1" = 400 m²

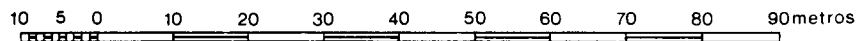
 ÁREA "B" = 217 m²

- Confrontações:
- Parcela A + A1
 - NE - Parcela B e Terreno do Território à Rua de Luís Gonzaga Gomes;
 - SE - Parcela B e Terreno do Território junto a uma via projectada à Av. da Amizade;
 - SW - Via projectada à Av. da Amizade;
 - NW - Rua de Luís Gonzaga Gomes.
- Parcela B
 - NE e SE - Terreno do Território ao ZAPE;
 - SW - Parcela A e Terreno do Território junto a uma via projectada à Av. da Amizade;
 - NW - Parcela A e Terreno do Território à Rua de Luís Gonzaga Gomes.

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)