

Despacho n.º 25/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Chui Tak Kei e William Ho, este em representação dos herdeiros de Ho Yin, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, celebrado em 6 de Novembro de 1981, relativo ao terreno com a área ora reduzida para 9 362 m² (nove mil, trezentos e sessenta e dois metros quadrados), sito na Avenida do Conselheiro Borja, em Macau, destinado à construção de um edifício com seis torres, com finalidade comercial e habitacional (Proc. n.º 2/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de 17 de Março de 1973 foi concedido, por arrendamento, a Ho Yin e Chui Tak Kei, um terreno com a área de 11 197 m² (onze mil, cento e noventa e sete metros quadrados), situado na Avenida do Conselheiro Borja, a finalidade da concessão era a construção de 10 (dez) edifícios para habitação e comércio, devendo o aproveitamento do terreno processar-se em três fases, ficando concluído até 17 de Março de 1978.

2. Os prazos de aproveitamento não foram cumpridos e, em 1 de Fevereiro de 1978, os concessionários requereram a alteração do contrato, tendo a nova escritura sido celebrada em 6 de Novembro de 1981; de acordo com este contrato, a área do terreno foi rectificadora para 8 675 m² (oito mil, seiscentos e setenta e cinco metros quadrados), passando a finalidade da concessão a ser a construção de blocos habitacionais e comerciais (tipo casas económicas); o respectivo projecto foi submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes em 14 de Julho de 1983.

3. Em 28 de Março de 1985, foi realizada uma reunião com os concessionários, tendo-lhes sido entregue um memorando, no qual se definiam duas opções alternativas: rescisão do contrato e consequente reversão do terreno ou revisão do contrato com estabelecimento de novas condições.

4. Na sequência desta reunião, através de carta datada de 12 de Abril de 1985, os concessionários solicitaram que cerca de 50% (cinquenta por cento) do terreno fosse ocupado com a construção de 3 (três) torres para habitação, em conformidade com o projecto entregue em 14 de Julho de 1983, sendo os restantes 50% (cinquenta por cento) ocupados por habitação, segundo o regime de Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

5. Em 27 de Março de 1986, os concessionários foram informados sobre o montante do prémio a pagar, no âmbito da parcela de terreno a aproveitar ao abrigo dos CDH; as negociações sobre o valor das contrapartidas a reverter para o Território arrastaram-se durante algum tempo, tendo-se chegado a um impasse, em virtude de os concessionários não terem aceite a redução do prémio proposta pelos SPECE, que se situava no limiar mínimo estabelecido, na generalidade, para os CDH.

6. Em 1987, na sequência de reuniões realizadas com os concessionários foi proposta pela DSPECE a troca do terreno da Avenida do Conselheiro Borja, por outro(s) na ZAPE, pois era intenção da Administração instalar no terreno da Avenida do Conselheiro Borja um serviço de utilidade pública (Quartel de Bombeiros); as negociações conducentes à troca resultaram num impasse, por não se ter chegado a acordo sobre os lotes a ceder

pelo Território, em troca do terreno da Avenida do Conselheiro Borja, tendo, entretanto, a Administração abandonado a ideia de reaver o terreno em causa, para instalação do Quartel de Bombeiros.

7. Em 1988, os concessionários apresentaram novo projecto de arquitectura rectificado, para aproveitamento do terreno, o qual mereceu parecer favorável da DSOPT, conforme comunicado aos requerentes através de ofício datado de 17 de Agosto de 1988; de acordo com os novos alinhamentos, a área do terreno passaria a ser de 9 362 m² (nove mil, trezentos e sessenta e dois metros quadrados), conforme assinalado pela letra «A», na planta n.º DTC/01/174-B/85.

8. Através de requerimento, datado de 29 de Setembro de 1988, Chui Tak Kei, na qualidade de concessionário do terreno em epígrafe, vem solicitar que não haja lugar ao pagamento de prémio pela revisão do contrato, atendendo a diversas razões, que levaram ao não aproveitamento do terreno, nomeadamente dificuldades na desocupação do terreno e as alterações sucessivas dos alinhamentos definidos.

9. Os concessionários alegaram, ainda, no referido requerimento, que não havia lugar a modificação de aproveitamento, pois o projecto então apresentado retomava a filosofia subjacente ao projecto submetido em 1983, com introdução de algumas rectificações, resultantes dos novos alinhamentos definidos pela DSOPT.

10. Através da informação n.º 452/88, de 3 de Novembro, da DSPECE, é apreciado o pedido dos concessionários, considerando-se que os sucessivos atrasos na resolução deste processo deverão ser imputados, quer aos concessionários, quer à Administração, pelo que, tal como tem sucedido em circunstâncias análogas, se deverá fixar um prémio com um valor inferior àquele que seria fixado em condições normais.

11. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida, tendo em conta que o projecto retomava a revisão negociada em 1989 e os encargos suportados ou a suportar pelos concessionários.

12. Com as condições fixadas concordaram os referidos Chui Tak Kei e William Ho, aliás Ho Hao Chiu, este na qualidade de representante dos herdeiros de Ho Yin, conforme o termo de compromisso por eles firmado em 30 de Dezembro de 1988, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

13. O terreno concedido com a área que de novo ora é rectificadora para 9 362 m² (nove mil, trezentos e sessenta e dois metros quadrados), encontra-se demarcado na planta referenciada por DTC/01/174-B/85, de 21 de Março de 1988, dos SCC, assinalado pela letra «A», e está descrito, ainda com a área inicialmente concedida, sob o n.º 21 045 a fls. 198 do livro B-46 da Conservatória do Registo Predial.

14. Conforme informações n.ºs 452/88, de 3 de Novembro, e 12/89, de 9 de Janeiro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

15. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 2 de Fevereiro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública 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 do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 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 da 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 revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno situado na Avenida do Conselheiro Borja, concedido, inicialmente, com a área de 13 781,50 metros quadrados, de acordo com a escritura pública de 17 de Março de 1973 e rectificada para 11 197 metros quadrados pela escritura pública outorgada em 6 de Novembro de 1981, e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 045 a fls. 198 do livro B-46 e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 8 124 a fls. 18 do livro F-9.

2. Por força dos novos alinhamentos, o terreno referido no número anterior passa a ter a área de 9 362 m², conforme assinalado pela letra «A» na planta anexa com o n.º DTC/01/174-B/85, da DSCC, revertendo para o Território a área remanescente.

3. A concessão ao segundo outorgante da parcela de terreno referida no número anterior, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelos termos e condições do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 30 (trinta) anos, contados a partir de 17 de Março de 1973, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

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 com a construção de um complexo, constituído por 2 (dois) pisos no subsolo, em cave e por 6 (seis) torres, acima do solo, compreendendo, cada uma, 30 (trinta) pisos.

2. As construções, referidas no número anterior, serão afectadas às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c;

Habitacional: parte do r/c e do 1.º ao 29.º andares;

Área reservada, nos termos legais a estacionamento: cave 1 e 2 e parte do r/c;

Área tratada: parte do r/c.

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 \$ 6,00 (seis) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 56 172,00 (cinquenta e seis mil, cento e setenta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 244 378,00 (duzentas e quarenta e quatro mil, trezentas e setenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio: 2 218 m ² × \$ 3,00/m ² e por piso	\$ 6 654,00
ii) Área bruta para a habitação: 98 155 m ² × \$ 2,00/m ² e por piso	\$ 196 310,00
iii) Área bruta para o estacionamento: 17 843 m ² × \$ 2,00/m ² e por piso	\$ 35 686,00
iv) Área bruta tratada: 2 864 m ² × \$ 2,00/m ² e por piso	\$ 5 728,00

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 para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, e de acordo com o seguinte faseamento:

1.ª fase — Construção dos Blocos I, II e III no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data acima referida;

2.ª fase — Construção dos Blocos IV, V e VI a concluir 12 (doze) meses, após a conclusão da 1.ª fase.

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 elaboração e apresentação 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 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

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes:

a) Desocupação e remoção de todas as construções e materiais existentes no terreno e na área assinalada pela letra «B» na planta DTC/01/174-B/85, dos SCC;

b) Realização de trabalhos de aterro com vista a manter o terreno à cota de nível do pavimento da Avenida do Conselheiro Borja;

c) Construção dos arruamentos e arranjos exteriores da parcela assinalada pela letra «B» na planta anexa com o n.º DTC/01/174-B/85, bem como do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com projecto a fornecer pelo primeiro outorgante.

Cláusula sétima — 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 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 que estejam, 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 oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 8 000 000,00 (oito milhões) de patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 700 000,00 (um milhão e setecentas mil) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 6 300 000,00 (seis milhões e trezentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5% (cinco por cento), será pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 143 765,00 (um milhão, cento e quarenta e três mil, setecentas e sessenta e cinco) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula nona — 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 \$ 56 172,00 (cinquenta e seis mil, cento e setenta e duas) patacas, por meio de depósito ou 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 — 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 quinta 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 primeira — 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 segunda — 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 sétima;

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 oitava.

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

3. A rescisão do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima terceira — Foro competente

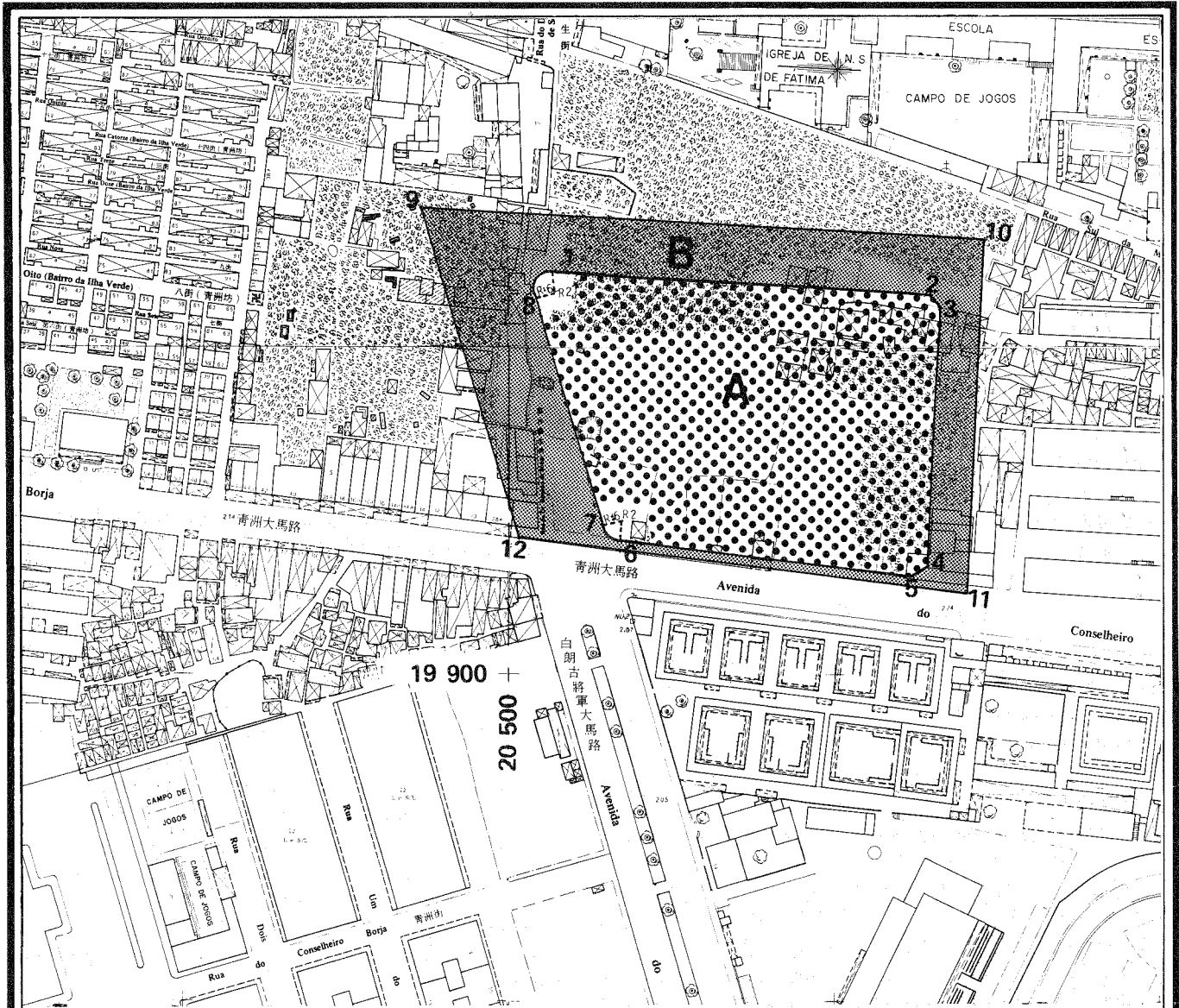
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga os contratos a que se referem as escrituras públicas, outorgadas em 17 de Março de 1973 e 6 de Novembro de 1981.

2. 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 14 de Março de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



AV. DO CONSELHEIRO BORJA
(Nº21045, B-46).

	M (m)	P (m)
1	20 514.9	20 022.7
2	20 629.2	20 015.8
3	20 633.0	20 012.0
4	20 628.2	19 932.6
5	20 624.0	19 929.6
6	20 534.3	19 941.0
7	20 529.2	19 945.2
8	20 508.8	20 015.0
9	20 473.6	20 042.4
10	20 647.1	20 032.6
11	20 640.9	19 924.0
12	20 503.3	19 941.4
R1	20 514.5	20 016.7
R2	20 535.0	19 946.9

Coordenadas gráficas



AREA "A" = 9 362 m²



AREA "B" = 6 784 m²

- Confrontações:

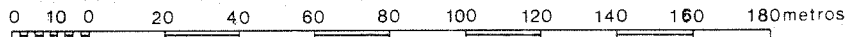
- Parcela A

- N - Parcela B (via projectada);
- S - Av. do Conselheiro Borja;
- Parcela B (via projectada);
- E - Parcela B (via projectada);
- W - Parcela B (via projectada).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



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