

**Despacho n.º 112/SAOPH/89**

Revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 414 m<sup>2</sup>, sito no quarteirão 8, lote b, na ZAPE — Rectificação da área concedida pela concessão de uma nova parcela com 132 m<sup>2</sup> e reversão ao Território de uma outra com 352 m<sup>2</sup>, respectivamente, a anexar e desanexar do terreno inicialmente concedido pela escritura de contrato outorgada em 17 de Junho de 1988, em virtude da utilização de diferente técnica de assentamento dos pilares das arcadas (Proc. n.º 75/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pretendendo 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.

2. Por outro lado, no clausulado dos contratos de concessão de terrenos na mesma zona, salvaguarda-se que, após o aproveitamento do lote, parte de terreno concedido, feita a sua pavimentação provisória pelo concessionário, reverta ao Território, incluindo o terreno que fica sob as arcadas.

3. Esta situação tem criado problemas de registo porquanto, por um lado, a concessão fica reduzida à área de implantação das edificações, por outro lado, a base dos pilares em que a mesma edificação assenta e que a ela pertenceu, fica para além do terreno concedido.

4. Daí que se passasse a exigir que os projectos para aquela zona apresentassem arcadas com pilares falsos ou seja sem fundações.

5. Esta exigência criou, em alguns casos, situações de descontentamento nas equipas técnicas de projectistas e dos próprios concessionários.

6. Analisada esta questão sob o ponto de vista técnico, na informação n.º 82/83, de 29 de Fevereiro de 1988, da DSPECE, propôs-se que fosse revisto o clausulado das minutas de contrato de concessão de lotes de terreno na ZAPE, ampliando-se (concedendo) as áreas dos lotes até ao limite perimétrico da ocupação vertical, e que a área sob as arcadas fosse considerada de «Servidão obrigatória».

7. Esta informação foi complementada por uma outra da mesma Direcção de Serviços (inf. n.º 83/88, da mesma data) onde a questão foi analisada sob o ponto de vista jurídico.

Propôs-se, nesta, também, que se concedesse o terreno até aos limites perimétricos da ocupação vertical ou alinhamento exterior dos pilares das arcadas e se introduzisse no contrato uma cláusula que impusesse e garantisse a finalidade do terreno sob as arcadas, de utilização pública, designada por zona de passeio sob arcada.

Deveria, ainda, tal cláusula ser complementada com uma outra que condicionasse 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 viessem a ser afectadas.

8. As informações referidas mereceram parecer concordante do director da DSPECE, propondo no seu parecer que a solução

preconizada fosse aplicada às demais concessões de terrenos na zona em apreço.

9. Concordando com o proposto, o 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 todas as concessionárias a possibilidade de utilizarem esta alternativa.

10. Ora, pela escritura de contrato de concessão outorgada na DSF, em 17 de Junho de 1988, havia sido concedido, por arrendamento, o terreno com a área de 1 414 m<sup>2</sup>, sito na ZAPE, quarteirão 4 008, lote b, hoje designado quarteirão 8, lote b, a favor da «Nam Kwong União Comercial, Lda.», que, optando pela alternativa proposta, solicitou junto da DSPECE a competente autorização para que as condições da concessão do terreno fossem revistas.

11. Por outro lado, na análise de processo de licenciamento efectuada no NACT, constatou-se haver uma diferença nas áreas de construção na ordem dos 10%, relativamente às áreas indicadas na escritura do contrato de concessão, merecedora de revisão do contrato, o que veio a ser acordado conforme termo de compromisso firmado em 27 de Junho de 1989.

12. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 24 de Agosto de 1989, foi de parecer poder ser autorizado 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;

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

Ao abrigo do disposto no artigo 29.º, n.º 2, 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 referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

*Aditamento ao contrato de concessão, por arrendamento, do lote b do quarteirão 8, da ZAPE (anteriormente designado por quarteirão 4 008-L, lote b, ou ainda por FR 3 b) outorgado por escritura pública de 17 de Junho de 1988.*

Artigo 1.º As cláusulas primeira, segunda, terceira, quarta, sexta, décima e décima quarta do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, sito no quarteirão 8, lote b, da ZAPE, outorgado por escritura pública de 17 de Junho de 1988, passam a ter a seguinte redacção:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

Constitui objecto do presente contrato:

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a parcela de terreno com a área de 132 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «A1» na planta da DSCC referenciada por «Proc. n.º 202/89», de 17 de Agosto, destinada a ser anexada ao terreno concedido pela escritura de contrato de concessão, outorgada em 17 de Junho de 1988.

2. Reverte ao Território a parcela de terreno com a área de 352 m<sup>2</sup>, concedida pela escritura de contrato referida no

número anterior e assinalada na mencionada planta pela letra «B».

3. Os terrenos referidos no n.º 1 desta cláusula formam um único lote, com a área de 1 180 m<sup>2</sup>, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno, que vai assinalado pelas letras «A», «A1» e «A2» na planta anexa ao presente contrato do qual faz parte integrante, referenciada por «Proc. n.º 202/89», de 17 de Agosto.

4. Durante o prazo de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra a parcela de terreno referida no n.º 2 desta cláusula.

#### *Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento do terreno é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da escritura pública outorgada em 17 de Junho de 1988.

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 edifício em regime de propriedade horizontal, compreendendo vinte pisos.

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

Comercial: parte do r/c (1.º piso);

Estacionamento: sobreloja, primeiro, segundo e terceiro andares (segundo ao quinto piso) com rampa de acesso no r/c;

Habitacional: do quarto ao décimo oitavo andar (sexto ao vigésimo piso) e respectivos acessos e instalações de apoio situadas nos pisos inferiores, incluindo uma piscina situada no 4.º andar (sexto piso).

3. A área de 375 m<sup>2</sup>, assinalada com as letras «A1» e «A2» na referida planta da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre as colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, passando a designar-se por zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metro, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

5. O segundo outorgante obriga-se a facilitar o acesso aos Serviços competentes para a execução de obras de manutenção, conservação ou outras, a executar na área assinalada com as letras «A1» e «A2» na planta da DSCC, anexa ao presente contrato.

6. O segundo outorgante obriga-se ainda a introduzir nos contratos de transmissão das fracções autónomas a obrigação estipulada no número anterior.

#### *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 da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$ 15,00/m<sup>2</sup> (quinze) patacas por metro quadrado) do terreno concedido no montante global de \$ 17 925,00 (dezassete mil novecentas e vinte e cinco) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 66 260,00 (sessenta e seis mil duzentas e sessenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:	
9 074 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 45 370,00
ii) Área bruta para comércio:	
408 m <sup>2</sup> × \$ 7,50/m <sup>2</sup> .....	\$ 3 060,00
iii) Área bruta para estacionamento:	
3 566 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 17 830,00

2. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no momento da vistoria a efectuar para efeito de emissão de licença de utilização respectiva, com a consequente rectificação do montante global da renda se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir 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 sexta — Encargos especiais*

1. O segundo outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula quinta e nos termos a definir pelo primeiro outorgante, a pavimentação provisória dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados na planta anexa com a letra «B».

2. Constitui ainda encargo do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados na planta anexa com a letra «B», e a executar pela Administração do Território;

b) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

#### *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 \$ 17 925,00 (dezassete mil novecentas e vinte e cinco) 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 quarta — Rescisão*

1. O presente contrato poderá ser rescindido, quando se verifique 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 do presente contrato;

v) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima do presente contrato;

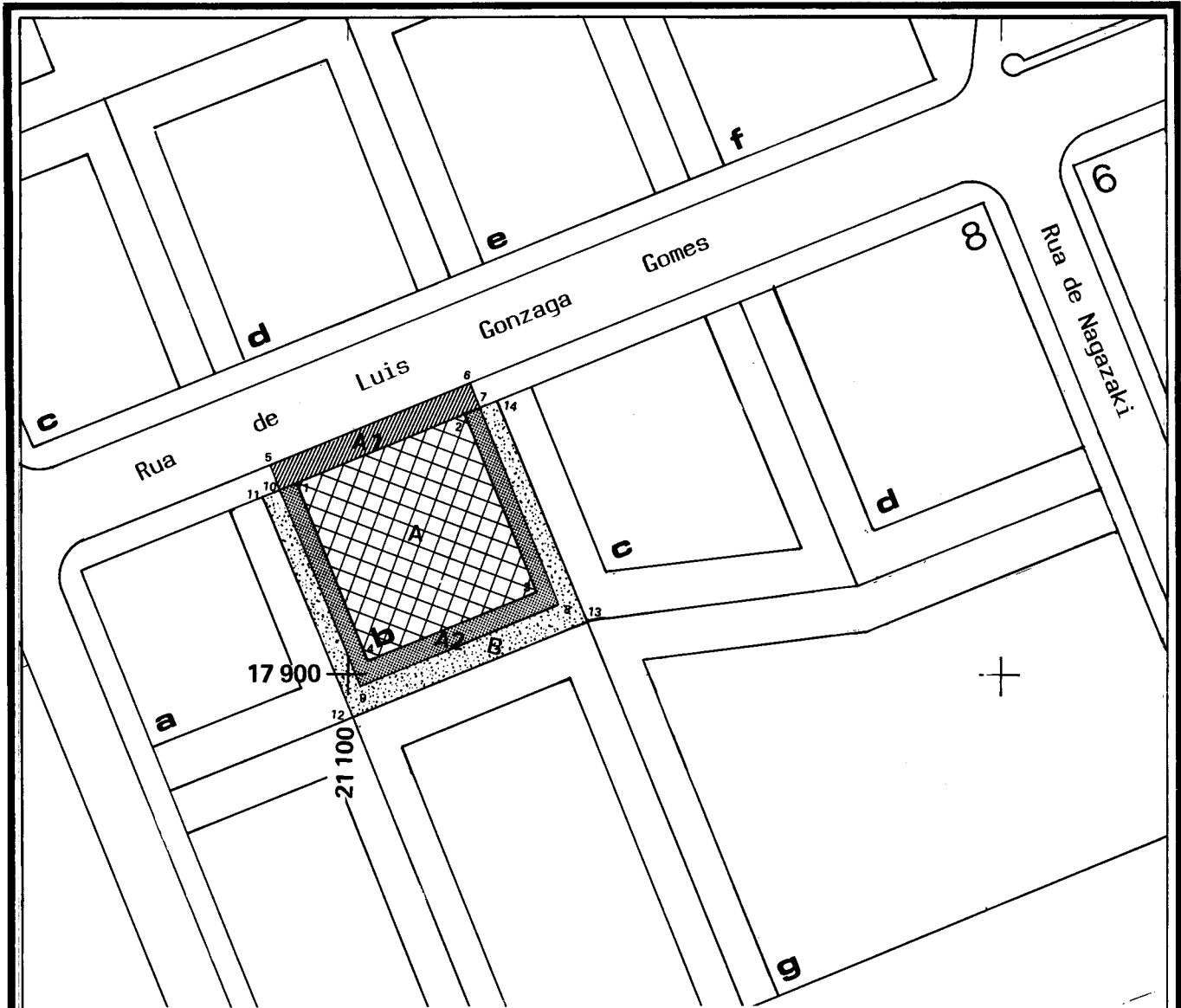
vi) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona da escritura de contrato, outorgada em 17 de Junho de 1988.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Art. 2.º A concessão do terreno rege-se-á pelas cláusulas do presente contrato e pelas cláusulas da escritura de contrato, celebrada em 17 de Junho de 1988, que não contrariem as do presente contrato ou neste estejam omissas.





Art. 3.º Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 19 de Outubro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ZAPE  
QUARTEIRO 8 LOTE b

	M (m)	P (m)
1	21 092.2	17 929.2
2	21 118.1	17 939.8
3	21 129.2	17 912.7
4	21 103.3	17 902.1
5	21 088.4	17 932.0
6	21 118.9	17 944.4
7	21 120.4	17 940.7
8	21 132.6	17 910.9
9	21 102.1	17 898.4
10	21 089.9	17 928.3
11	21 087.1	17 927.1
12	21 100.8	17 893.6
13	21 136.9	17 908.3
14	21 123.2	17 941.9

-  AREA "A"=820 m2
-  AREA "A1"=132 m2
-  AREA "A2"=243 m2
-  AREA "B"=352 m2

Confrontacoes actuais:

Parcela A

NW - Parcela A1  
Restantes pontos cardeais  
com a parcela A2.

Parcela A1

SE - Parcelas A.e A2  
Restantes pontos cardeais  
com as vias projectadas.

Parcela B

SE - Vias projectadas.  
Restantes pontos cardeais  
com vias projectadas e  
parcela A2.

Parcela A2

NW - Parcela A1  
Restantes pontos cardeais  
com a parcela B.

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)