

Despacho n.º 145/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 2 836 m², sito no Hipódromo Norte — lote HE, destinado à construção de um complexo habitacional e comercial (Proc. n.º 107/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 1987 a Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Lda., com sede em Macau, na Rua do Dr. Soares, n.º 3 e 5, r/c, requereu a S. Ex.º o Governador, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno na zona da Estrada Marginal do Hipódromo, conforme indicavam numa planta que juntaram.

O terreno destinar-se-ia à construção de um edifício com fins comerciais e habitacionais, conforme plano de aproveitamento e esboço do plano de obras.

2. Questões de indefinição urbanística quanto ao loteamento dos terrenos na zona em causa não permitiram que o pedido fosse desde logo satisfeito, tendo, por conseguinte, ficado a aguardar a conclusão do PIU do Hipódromo Norte.

3. A conclusão deste plano deu-se no final do primeiro trimestre do corrente ano, pelo que a DSPECE informou a requerente que no caso de manter interesse na concessão deveria apresentar novo requerimento, plano de aproveitamento, programa de trabalhos e planta cadastral emitida pela DSCC, relativamente ao terreno designado por lote HE do Hipódromo Norte.

4. A Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Lda., apresentou os documentos indicados no ponto anterior, em 28 de Junho de 1989, e a DSOPT, apreciando o estudo prévio, emitiu parecer favorável.

5. Em face deste parecer e tendo em consideração o projecto a implantar no terreno, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que devia obedecer a concessão do terreno.

6. As condições propostas foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado em 19 de Outubro de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se obriga ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local, para o efeito indicados.

7. Conforme informação n.º 333/89, de 26 de Outubro, da DSPECE, 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.

8. O edifício a implantar no terreno é constituído por um *podium* com três pisos sobre o qual serão construídas duas torres com 19 pisos. Os 1.º e 2.º andares ficarão afectos a estacionamento e os restantes pisos serão afectos a comércio e habitação.

9. O terreno tem a área de 2 836 m², encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 152/89», de 20 de Junho, e é terreno vago do domínio privado do Território.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 13 de Novembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, 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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 49.º e seguintes 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 concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, concede à Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Lda., de ora em diante designada por segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito no Hipódromo Norte, lote HE, em Macau, com a área de 2 836 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 152/89, de 20 de Junho, da DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

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, 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, constituído por um *podium* com três pisos e duas torres com 19 pisos, compreendendo ao todo 22 pisos acima do solo.

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

Comercial: rés-do-chão;

Habitacional: 3.º ao 21.º andares;

Estacionamento: 1.º e 2.º andares.

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 \$ 17 016,00 (dezasete mil e dezasseis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 104 572,50 (cento e quatro mil, quinhentas e setenta e duas patacas e cinquenta avos), resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação: 26 049 m ² x \$ 3,00/m ²	\$ 78 147,00
ii) Área bruta para comércio: 2 349 m ² x \$ 4,50/m ²	\$ 10 570,50
iii) Área bruta para estacionamento: 5 285 m ² x \$ 3,00/m ²	\$ 15 855,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar 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 de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da data 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) 45 (quarenta e cinco) 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 elaboração e 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. Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno e área circundante assinalada na planta n.º 152/89, de 20 de Junho, da DSCC, e remoção dos mesmos de todas as construções e materiais aí existentes.

2. Para efeitos do cumprimento do disposto no número anterior, só será emitida a licença de ocupação, pelos Serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante, assinalada na planta referida no número anterior.

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: \$ 5 000,00 a \$ 10 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 10 001,00 a \$ 20 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 50 000,00;

— 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 a multa que poderá ir até \$ 500,00 (quinhentas) patacas, por cada dia de atraso, até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 24 724 332,00 (vinte e quatro milhões, setecentas e vinte e quatro mil, trezentas e trinta e duas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 6 124 332,00 (seis milhões, cento e vinte e quatro mil, trezentas e trinta e duas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 18 600 000,00 (dezoito milhões e seiscentas mil) patacas, será liquidado em 5 prestações semestrais, iguais de capital e juros, vencendo juros à taxa anual de 7%, no valor de \$ 4 119 547,00 (quatro milhões, cento e dezanove mil, quinhentas e quarenta e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira seis meses após a data de publicação em *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

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 \$ 17 016,00 (dezassete mil e dezasseis) 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 — Transmissões

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.º o Governador, a publicar 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 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.º o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos de 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 23 de Novembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



BAIRRO DO HIPÓDROMO
LOTE - HE

	M (m)	P (m)
1	21 130.6	20 223.3
2	21 077.6	20 230.7
3	21 085.1	20 283.2
4	21 138.0	20 275.7



ÁREA DO LOTE HE = 2 836 m²

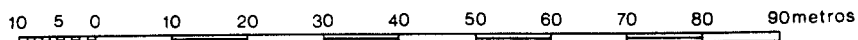
ÁREA CIRCUNDANTE = 1 960 m²

Confrontações actuais:
Em todos os pontos cardeais - Vias projectadas.

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)