

Despacho n.º 146/SATOP/90

Respeitante ao pedido apresentado pela Sociedade Yue Lian - Empreendimentos Imobiliários, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um lote de terreno com a área de 1881 m2, sito no Quarteirão 3, lote D, da ZAPE, para a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado ao comércio, escritórios e estacionamento (Proc. nº1037.1, da ex-DSPECE, e Proc. nº99/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade Yue Lian - Empreendimentos Imobiliários, Lda., solicitou, a Sua Exa. O Governador, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do lote de terreno acima identificado, omisso na CRPM e demarcado e assinalado na planta dos SCC nº3141/90, de 23.7, com as letras A e B.
2. A requerente apresentou um estudo prévio, que mereceu parecer favorável da DSSOPT.
3. O Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato com as condições pelas quais se ficará a reger a concessão, que foram aceites pelo representante da requerente, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em 20.11.90.
4. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação nº69/SOLDEP/90, de 23.11., e mereceu parecer concordante do Director da DSSOPT, na sequência do qual, o Exmo. SATOP, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.
5. A Comissão de Terras, em sessão de 5.12.90, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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. 29º, nº1, al. c), 49º e seguintes e 56º, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho (na redacção da Lei nº8/83/M, de 13 de Agosto, e D.L. nº78/84/M, de 21 de Julho), e no da delegação de competências conferida pela Por-

taria nº192/90/M, de 3 de Outubro, autorizo o pedido em epígrafe, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e 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, com a área de 1881 metros quadrados, situado na Zona dos Aterros do Porto Exterior, lote D, Quarteirão 3, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com as letras "A" e "B", na planta anexa, com o nº 3141/90, emitida em 23 de Julho pela DSCC que passa a fazer 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 21 (vinte e um) pisos.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial 3 pisos (r/c, 1º e 2º andar) com cerca de 4.086m²;

Escritórios 15 pisos (do 3º ao 17º andar) cerca de 18.421m²;

Estacionamento 3 pisos, em cave, com cerca de 4.379m².
3. A ocupação ao nível do solo da parcela "B", com a área de 489m², será apenas permitida para a implantação das colunas de sustentação do edifício, ficando o espaço remanescente exclusivamente destinado ao livre trânsito de pessoas e bens, não sendo permitida qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva.
4. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, 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 infraestruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 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 \$15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$28.215,00 (vinte e oito mil duzentas e quinze) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$190.697,50 (cento e noventa mil seiscentas e noventa e sete patacas e cinquenta avos) resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para comércio:
4.086 m2 x \$7,50/m2\$ 30.645,00
 - ii) Área bruta para escritório:
18.421 m2 x \$7,50/m2\$138.157,50
 - iii) Área bruta para estacionamento:
4.379 m2 x \$5,00/m2\$ 21.895,00
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 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 obras (projecto de arquitectura);
 - b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obras, para apresentação e elaboração 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 de 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 número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 2 os serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.
5. Caso os serviços competente 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 DSSOPT, 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 no número um da cláusula quinta e nos termos a definir pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a pavimentação provisória do arruamento adjacente ao TERRENO, assinalado na planta anexa com a letra C.
2. Constitui ainda encargo do SEGUNDO OUTORGANTE:
 - a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;
 - b) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao TERRENO, assinalados na planta anexa com a letra C, e a executar pela Administração do Território;
 - c) 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 DSSOPT em

função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1ª infracção: \$20.000,00 a \$ 50.000,00;
- Na 2ª infracção: \$51.000,00 a \$100.000,00;
- Na 3ª infracção: \$101.000,00 a \$200.000,00;
- A partir da 4ª 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 \$1.000,00 (mil) 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 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 \$49.264.288,00 (quarenta e nove milhões, duzentas e sessenta e quatro mil, duzentas e oitenta e oito) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$12.264.288,00 (doze milhões duzentas e sessenta e quatro mil, duzentas e oitenta e oito) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente no valor de \$37.000,00 (trinta e sete milhões) de patacas que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em 6 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$8.194.797,00 (oito milhões, cento e noventa e quatro mil setecentas e noventa e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de

\$28.215,00 (vinte e oito mil duzentas e quinze) 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 artº 2º do Decreto-Lei nº 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 do Governador e 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;
 - b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula 10ª a favor do PRIMEIRO 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
 - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta, sétima e nona;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador e será publicado no Boletim Oficial.

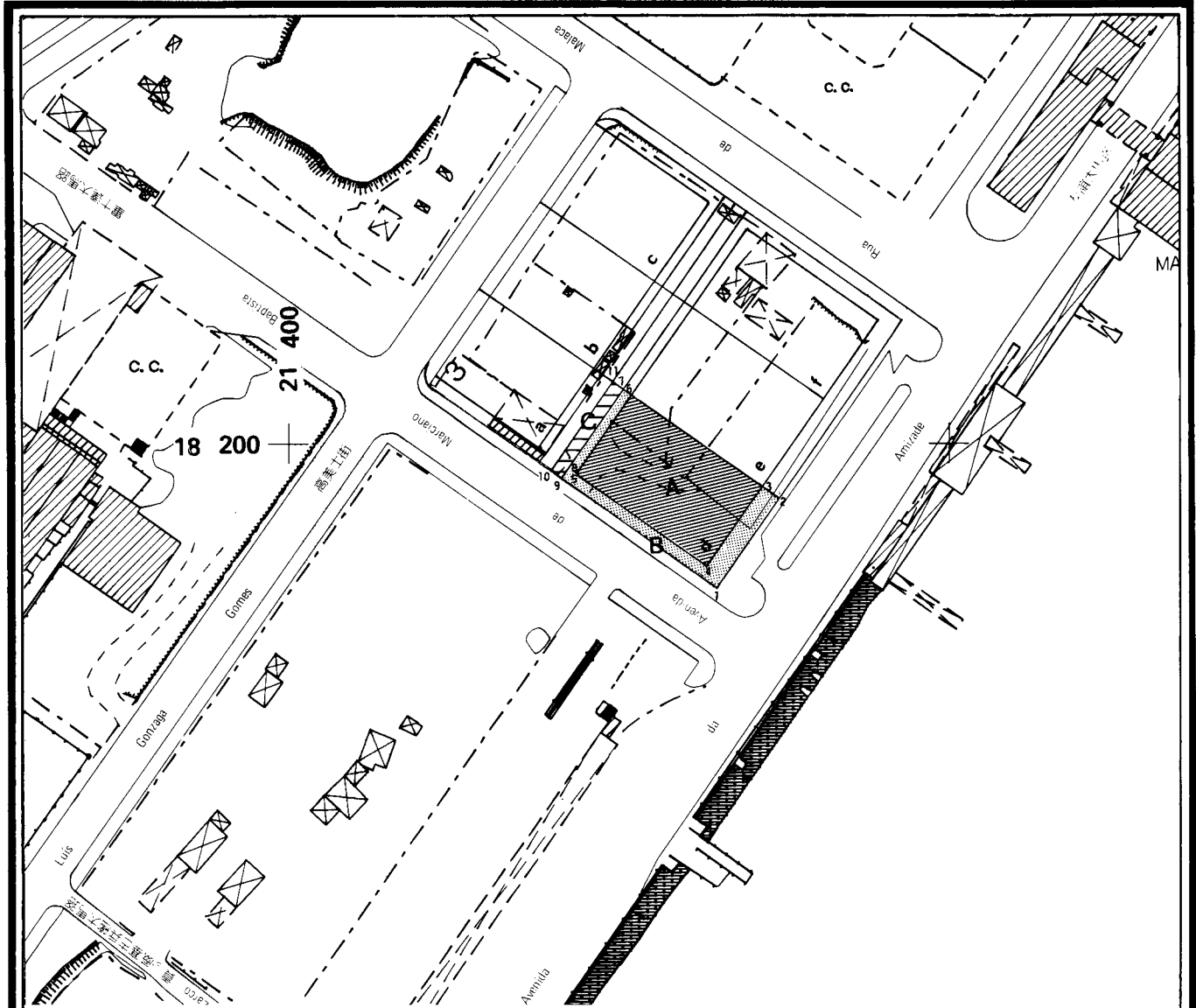
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 17 de Dezembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



ZAPE-QUARTEIRÃO 3 - Lote D

	M (m)	P (m)
1	21 529.6	18 157.3
2	21 548.5	18 184.3
3	21 543.6	18 187.7
4	21 526.9	18 164.0
5	21 487.7	18 191.6
6	21 504.3	18 215.3
7	21 501.9	18 217.0
8	21 485.2	18 193.3
9	21 482.9	18 190.0
10	21 479.6	18 192.3
11	21 498.6	18 219.3

- ÁREA "A" = 1 392 m²
- ÁREA "B" = 489 m²
- ÁREA "C" = 132 m²

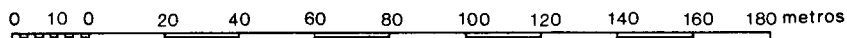
Confrontações actuais:

- Parcela A
NE - Lote E;
Restantes pontos cardeais-Parcela B.
- Parcela B
NE - Parcela A, Avenida da Amizade e via projectada;
SE - Parcela A e Avenida da Amizade;
SW - Avenida de Marciano Baptista;
NW - Parcelas A e C;
- Parcela C
NE e NW - Via projectada;
SE - Parcela B;
SW - Avenida de Marciano Baptista.

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)