

Despacho n.º 155/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Oung Da-Ming, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4997 m², sito na ZAPE, Quarteirão 3, lotes "a", "b", "e", destinado à construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, que será afectado a habitação, comércio, escritórios e estacionamento (Processo nº 162.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Processo nº108/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 25 de Novembro de 1989, Oung Da-Ming, com escritório no Centro Comercial da Praia Grande, 1101, Rua da Praia Grande nº 57, em Macau, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno sito na ZAPE, Quarteirão 3, lotes "b", "c" e "d", para nele implantar um edifício destinado a comércio, habitação e escritórios.
2. Conforme despacho nele exarado, o andamento do processo originado pelo pedido não foi considerado, na altura, oportuno. Todavia, em Junho do corrente ano a DSPECE informou o requerente que no caso de estar interessado o pedido poderia ser considerado, mas o projecto teria de desenvolver-se nos lotes "a", "b" e "e".
3. O requerente aceitou o proposto e apresentou, acompanhado de memória descritiva e justificativa, de programa de trabalhos e planta cadastral, novo estudo prévio, o qual mereceu pareceres favoráveis do Gabinete de Planeamento Urbano e do Departamento de Edificações Urbanas da DSSOPT.
4. Em face destes pareceres o Departamento de Solos da mesma Direcção de Serviços procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que deveria ficar sujeita a concessão do terreno.
5. As condições estabelecidas foram aceites por Vicente Chan e José Joaquim dos Santos, na qualidade de gestores de negócios de Oung Da-Ming que se encontrava temporariamente ausente do Território, mediante assinatura do termo de compromisso em 4 de Dezembro de 1990.
6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 10 de Dezembro do corrente ano.
7. A referida Comissão de Terras foi ainda de parecer que o requerente, Oung Da-Ming, deveria ratificar, em conformidade com o artigo 268º do Código Civil, a assinatura do termo de

compromisso pelos citados gestores, até ao termo do prazo para aceitação das condições do presente despacho, prazo este que ser-lhe-à notificado.

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 arts. 29º, nº1, alínea. c), 37º e 56º, todos da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº78/84/M, de 21 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria nº192/90/M, de 17 de Julho, defiro o pedido de concessão em epígrafe, 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 C.R.P.M., situado na Zona dos Aterros do Porto Exterior, lotes "a", "b" e "e", do quarteirão 3, com a área de 4997 (quatro mil novecentos e noventa e sete) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com as letras A, A1, B, B1, B2 e C, na planta anexa, com o nº 3152/90, emitida em 23/07/90 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 complexo constituído por dois blocos de 17 pisos cada, assentes numa cave comum com 3 pisos.
2. O complexo referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do 1º piso da cave, a globalidade do rés-do-chão, 1º, 2º e 3º andares e parte do 10º ao 12º andares destinada a um clube, com a área global de cerca de 21.188m²;

Escritórios e/ou Comércio: 4º ao 9º andares com a área global de cerca de 23.248m²;

Habitação: parte do 10º ao 12º andares e a globalidade do 13º ao 16º andares, com a área global de cerca de 16.496m²;

Estacionamento: parte do 1º piso da cave e a globalidade dos outros dois pisos da mesma, com uma área global de cerca de 13.793m².

3. A área de 887 m² assinalada com as letras B, B1 e B2 na referida planta da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva e que se chamará zona de passeio sob a arcada.
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.
5. A área de 256 m², assinalada com a letra C, na planta supra referida, e que se encontra situada a nível do solo será destinada ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva.

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 \$74.955,00 (setenta e quatro mil novecentas e cinquenta e cinco) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$484.715,00 (quatrocentas e oitenta e quatro mil setecentas e quinze) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para comércio:
21.188 m² x \$7,50/m² \$158.910,00
 - ii) Área bruta para escritórios e/ou comércio:
23.248 m² x \$7,50/m² \$174.360,00
 - iii) Área bruta para habitação:
16.496 m² x \$5,00/m² \$ 82.480,00
 - iv) Área bruta para estacionamento:

13.793 m² x \$5,00/m² \$ 68.965,00
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 36 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 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 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 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 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, assinalado na planta anexa com as letras C e C1.
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 do arruamento assinalado na planta anexa com as letras C e C1, 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 os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.
4. Para efeitos do disposto no número 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 \$131.156.548,00 (cento e trinta e um milhões, cento e cinquenta e seis mil quinhentas e quarenta e oito) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$31.156.548,00 (trinta e um milhões cento e cinquenta e seis mil quinhentas e quarenta e oito) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente \$100.000.000,00 (cem milhões) de patacas que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$18.766.800,00 (dezoito milhões setecentas e sessenta e seis mil e oitocentas) 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 \$74.955,00 (setenta e quatro mil novecentas 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 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

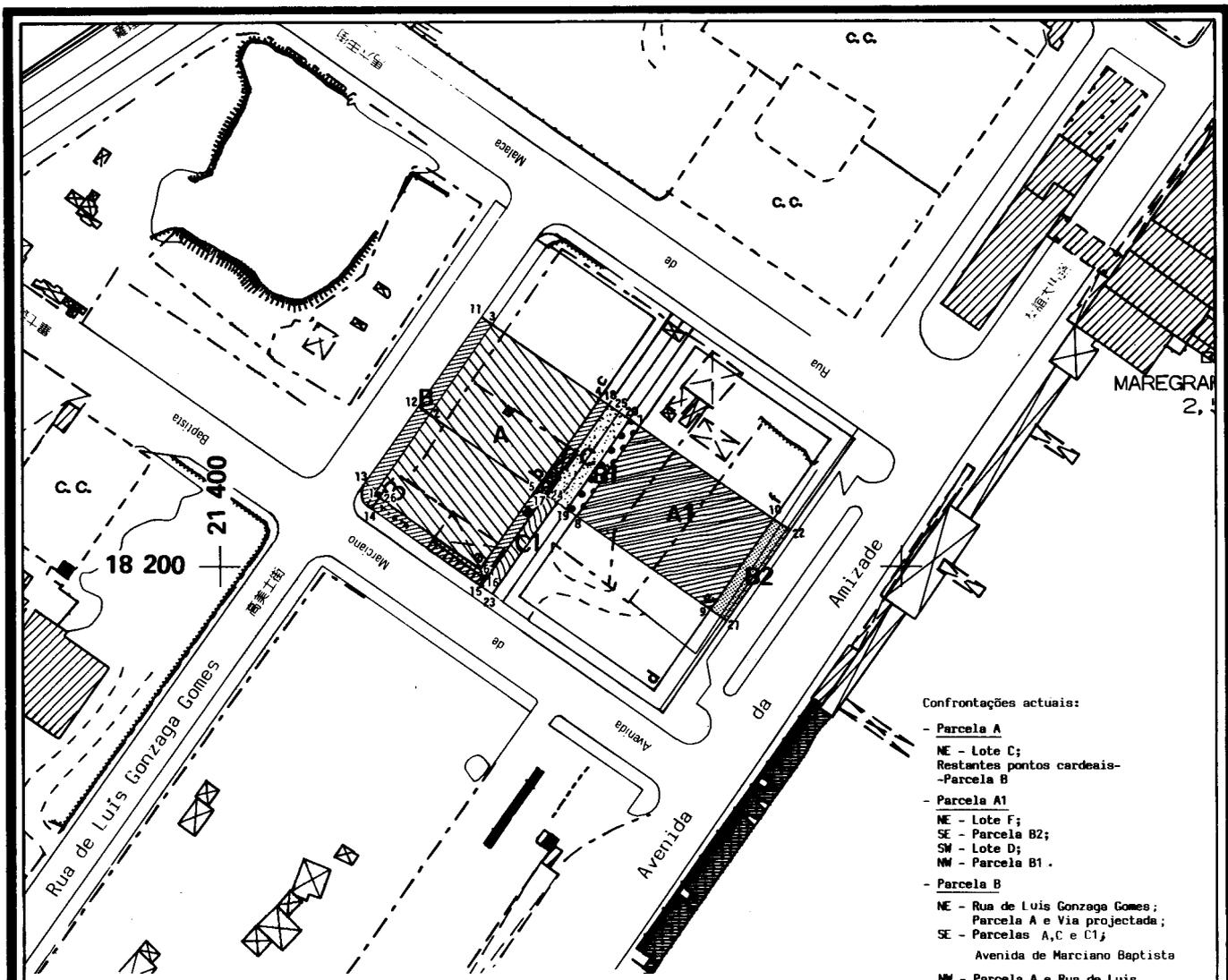
1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Falta do pagamento pontual da renda;
 - b) Alteração não consentida do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do TERRENO;
 - c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;
 - d) Incumprimento da obrigação estabelecida 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.



Confrontações actuais:

- Parcela A
NE - Lote C;
Restantes pontos cardeais - Parcela B
- Parcela A1
NE - Lote F;
SE - Parcela B2;
SW - Lote D;
NW - Parcela B1.
- Parcela B
NE - Rua de Luis Gonzaga Gomes;
Parcela A e Via projectada;
SE - Parcelas A, C e C1;
Avenida de Marciano Baptista
NW - Parcela A e Rua de Luis Gonzaga Gomes.
- Parcela B1
NE e SW - Via projectada;
SE - Parcela A1;
NW - Parcela C.
- Parcela B2
NW - Parcela A1;
Restantes pontos cardeais - Avenida da Amizade;
- Parcela C
NE - Via projectada;
SE - Parcela B
SW - Parcela C1 e via projectada;
NW - Parcela B.
- Parcela C1
NE - Parcela C;
SE - Via projectada;
SW - Avenida de Marciano Baptista;
NW - Parcela B.

ZAPE - QUARTEIRÃO 3 - Lotes A, B, E

	M (m)	P (m)
1	21 445.1	18 221.5
2	21 461.8	18 245.2
3	21 480.2	18 271.4
4	21 511.3	18 249.5
5	21 492.9	18 223.4
6	21 476.2	18 199.6
7	21 522.7	18 241.5
8	21 504.3	18 215.3
9	21 543.6	18 187.7
10	21 562.0	18 213.9
11	21 476.9	18 273.7
12	21 458.5	18 247.5
13	21 443.0	18 225.4
14	21 444.5	18 217.0
15	21 476.4	18 194.6
16	21 478.7	18 197.9
17	21 495.3	18 221.6
18	21 513.7	18 247.8
19	21 501.9	18 217.0
20	21 520.3	18 243.2
21	21 548.5	18 184.3
22	21 566.9	18 210.4
23	21 479.6	18 192.3
24	21 498.6	18 219.3
25	21 517.0	18 245.5
26	21 447.9	18 222.0

- ÁREA "A" = 2 318 m²
- ÁREA "A1" = 1 536 m²
- ÁREA "B" = 599 m²
- ÁREA "B1" = 96 m²
- ÁREA "B2" = 192 m²
- ÁREA "C" = 256 m²
- ÁREA "C1" = 132 m²

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)