

**Despacho n.º 11/SATOP/91***Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

Respeitante à revisão do contrato de concessão, por arrendamento, a favor da Companhia de Fomento Imobiliário San Pong, Lda., do terreno com a área de 4 230 m<sup>2</sup>, sito no lote A, quarteirão 6, da ZAPE. Troca de parcelas e alteração parcial da finalidade do terreno concedido (Proc. n.º 272.2, da ex-DSPECE, e Proc. n.º 94/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública de 13 de Outubro de 1989, outorgada e lavrada na DSF a fls. 17 e ss. do livro n.º 272, foi concedido, por arrendamento, à Companhia San Pong, Lda., o terreno acima identificado, omissa na CRPM e demarcado e assinalado na planta dos SCC, com a referência DTC/01/0 032-A/87, pelas letras «A» e «B».

2. A concessionária apresentou um novo projecto de aproveitamento, que mereceu parecer favorável da DSOPT.

3. O Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de revisão do contrato com as condições pelas quais a concessão ficará a reger-se, que foram aceites pelos representantes da concessionária, conforme evidencia o termo de compromisso assinado em 11 de Outubro de 1990.

4. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 49/SOLDEP/90, de 14 de Novembro, e mereceu parecer concordante do director da DSSOPT, na sequência do qual o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

5. A Comissão de Terras, em sessão de 29 de Novembro de 1990, deliberou emitir parecer favorável à revisão do contrato de concessão.

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 54.º, n.º 2, e 107.º (este na redacção do Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho) da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e condições:

*Artigo único*

1. Autoriza-se que as colunas (pilares) que suportam as arcadas possam ser construídas de acordo com a melhor técnica, assentes em fundações resistentes, em alternativa à sua construção em suspensão, como estava previsto.

2. Autoriza-se a execução de alterações e a ampliação da área bruta de construção do edifício, sito na ZAPE, quarteirão 6, lote A.

3. Em consequência das alterações referidas nos n.ºs 1 e 2 deste artigo único, as cláusulas 1.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª, 6.ª, 9.ª, 10.ª, 11.ª e 14.ª, do contrato de concessão, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, outorgado pela escritura pública de 13 de Outubro de 1989, relativo ao terreno com a área de 4 230 m<sup>2</sup>, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, quarteirão 6, lote A, passam a ter a seguinte redacção:

1. O segundo outorgante cede e entrega ao primeiro outorgante que aceita, a parcela de terreno com a área de 360 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «B», na planta da DSCC n.º 314, de 7 de Setembro de 1990, que será desanexada do terreno concedido pela escritura do contrato de concessão outorgada em 13 de Outubro de 1989.

2. O primeiro outorgante cede em troca ao segundo outorgante que aceita, a parcela de terreno com a área de 634 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «A1», na planta da DSCC já mencionada, e destinada a ser anexada ao terreno concedido pela escritura de contrato de concessão supra referida.

3. A concessão, agora revista, das parcelas com as áreas de 3 600 m<sup>2</sup>, 634 m<sup>2</sup> e 270 m<sup>2</sup>, respectivamente assinaladas com as letras «A», «A1» e «A2», na planta da DSCC n.º 314, de 7 de Setembro de 1990, formam um único lote com a área global de 4 504 m<sup>2</sup>, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

4. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra a parcela de terreno assinalada com a letra «B», na planta já referida.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 20 (vinte) pisos, incluindo uma cave.

2. O edifício, referido no número anterior, a construir na parcela de terreno com a área de 3 600 m<sup>2</sup> e assinalada com a letra «A», na planta n.º 314, de 7 de Setembro de 1990, da DSCC, será constituído por uma cave e dois corpos. O corpo destinado a hotel tem um total de 18 (dezoito) pisos (do r/c ao 17.º andar). O outro, destinado a habitação e comércio, tem um total de 19 (dezanove) pisos (do r/c ao 18.º andar), sendo a actividade comercial localizada em parte do r/c e nos 1.º e 2.º andares, e a habitação localizada do 3.º ao 18.º andares. A cave, bem como parte do r/c, destinam-se a estacionamento.

3. A parcela de 634 m<sup>2</sup> assinalada com a letra «A1», na referida planta dos SCC, 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 ocupações, temporárias ou definitivas, 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 desta cláusula, que fica afectado a suporte das infra-estruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone a implantar na zona.

*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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 67 560,00 (sessenta e sete mil, quinhentas e sessenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 478 230,00 (quatrocentas e setenta e oito mil, duzentas e trinta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:	
26 805 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 134 025,00
ii) Área bruta para comércio:	
6 410 m <sup>2</sup> × \$ 7,50/m <sup>2</sup> .....	\$ 48 075,00
iii) Área bruta para hotel:	
18 102 m <sup>2</sup> × \$ 15,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 271 530,00
iv) Área bruta para estacionamento:	
4 920 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 24 600,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventuais rectificações no acto de aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, a realizar para efeito da emissão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor da lei do estacionamento, 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 legislação que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

*Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados da data de 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) 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);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

*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, a executar pela Administração do Território, assinalados na planta anexa com a letra «B»;

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

*Cláusula nona — Prémio do contrato*

1. Pela presente concessão é devido o montante de \$ 69 728 027,00 (sessenta e nove milhões, setecentas e vinte e oito mil e vinte e sete) patacas, resultante do somatório de dois valores que seguidamente se explicita:

i) \$ 59 000 000,00 (cinquenta e nove milhões) de patacas, referente ao prémio definido no contrato de concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, outorgado pela escritura pública de 13 de Outubro de 1989, relativo ao terreno com a área de 4 230 m<sup>2</sup>, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, no quarteirão 6, lote A;

ii) \$ 10 728 027,00 (dez milhões, setecentas e vinte e oito mil e vinte e sete) patacas, em consequência da alteração de finalidade e do acréscimo da área bruta de construção.

2. O montante de \$ 59 000 000,00 (cinquenta e nove milhões) de patacas, referido no ponto supra, encontra-se integralmente pago.

3. O quantitativo referido no ponto 1-ii), resultante da presente revisão, de \$ 10 728 027,00 (dez milhões, setecentas e vinte e oito mil e vinte e sete) patacas, correspondente à alteração de finalidade e do acréscimo de área bruta de construção, será pago da seguinte forma:

a) \$ 2 928 027,00 (dois milhões, novecentas e vinte e oito mil e vinte e sete) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 7 800 000,00 (sete milhões e oitocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 2 731 069,00 (dois milhões, setecentas e trinta e uma mil e sessenta e nove) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, depois da data do pagamento referido na alínea anterior.

*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 \$ 67 560,00 (sessenta e sete mil, quinhentas e sessenta) 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 a transmissão 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 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) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

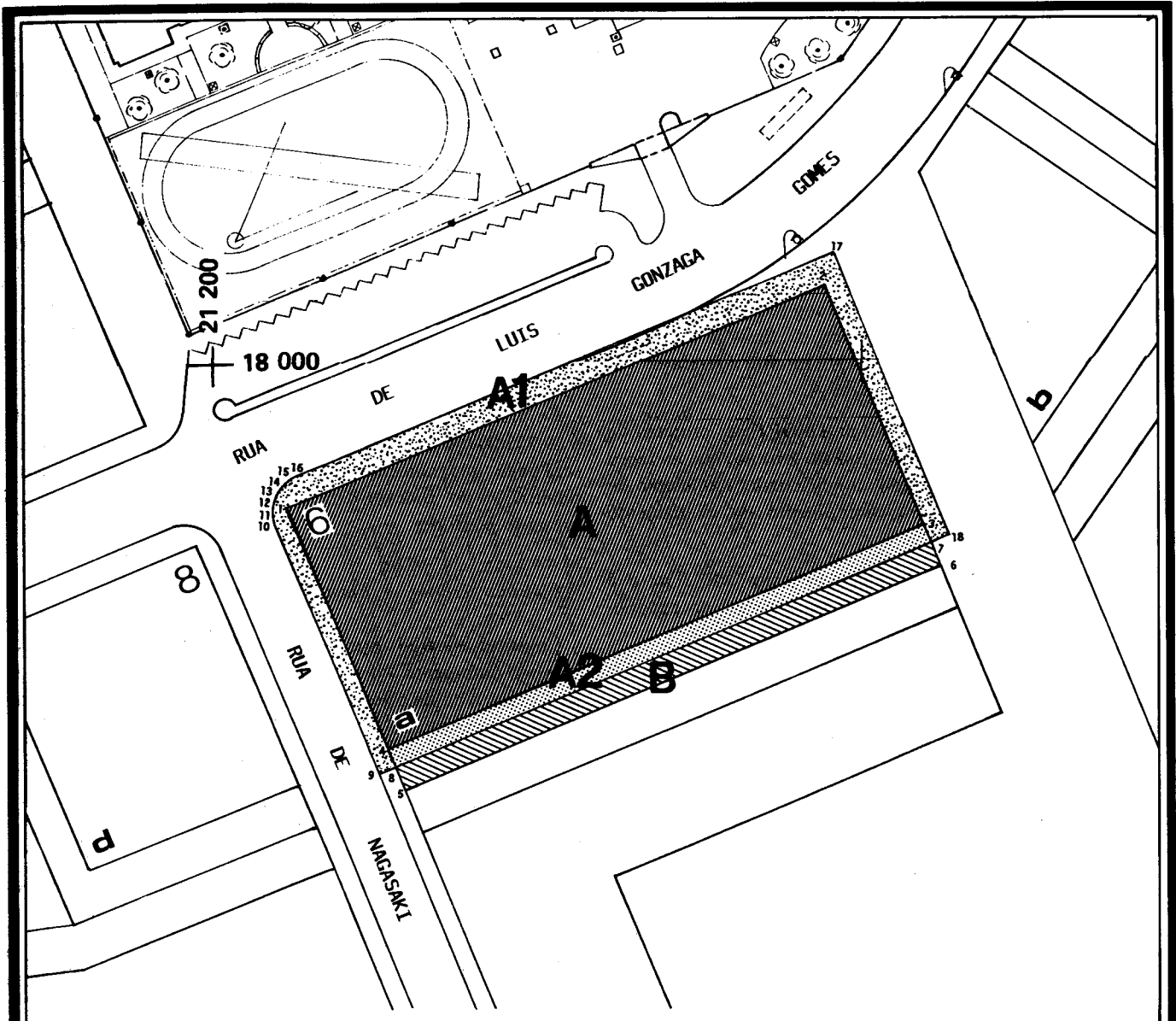
iv) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

v) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;

vi) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima primeira.

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 25 de Janeiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



ZAPE - QUARTEIRÃO 6, Lote A

	M (m)	P (m)
1	21 211.2	17 977.7
2	21 294.5	18 011.8
3	21 309.6	17 974.7
4	21 226.3	17 940.7
5	21 228.9	17 934.2
6	21 312.3	17 968.2
7	21 310.7	17 971.9
8	21 227.4	17 937.9
9	21 224.6	17 936.8
10	21 209.1	17 974.8
11	21 208.7	17 976.6
12	21 208.9	17 978.5
13	21 209.2	17 979.4
14	21 210.2	17 980.9
15	21 211.6	17 982.2
16	21 212.4	17 982.6
17	21 295.8	18 016.6
18	21 313.5	17 973.1

- ÁREA "A" = 3 600 m<sup>2</sup>
- ÁREA "A1" = 634 m<sup>2</sup>
- ÁREA "A2" = 360 m<sup>2</sup>
- ÁREA "B" = 270 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

- Parcela A
- SE - Parcela A;
- Restantes pontos cardeais-Parcela A1;
- Parcela A1
- NE - Parcelas A, A2 e via projectada;
- SE - Parcela A, via projectada e Rua de Nagasaki;
- SW - Parcelas A, A2 e a Rua de Nagasaki;
- NW - Rua Luis Gonzaga Gomes.
- Parcela A2
- NE e SW - Parcela A1;
- SE - Parcela B;
- NW - Parcela A.
- Parcela B
- NE e SE - Via projectada;
- SW - Rua de Nagasaki;
- NW - Parcela A2.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



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