

Despacho n.º 9/SATOP/91

Respeitante ao pedido apresentado pela Companhia de Fomento Predial e Investimento Pak Lei, Lda., de revisão dos contratos de concessão relativos aos terrenos onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 57, 59, 61 e 63, da Avenida do Almirante Lacerda, em Macau, para modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 61 804, da ex-DSPECE, e Proc. n.º 84/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Fomento Predial e Investimento Pak Lei, Lda., solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para o reaproveitamento dos terrenos acima identificados, descritos na CRPM sob o n.º 13 878, a fls. 90 v. do livro B-37, n.º 19 290, a fls. 11 do livro B-40, n.º 12 917, a fls. 165 v. do livro B-34, e n.º 14 355, a fls. 157 do livro B-38, e inscritos a favor da requerente, na qualidade de arrendatária, sob o n.º 2 170, a fls. 148 v. do livro F-24-A, n.º 497, a fls. 52 v. do livro F-20-A, n.º 1 371, a fls. 106 v. do livro F-22-A, e n.º 1 372, a fls. 107 do livro F-22-A.

2. Os mesmos terrenos encontram-se demarcados e assinalados na planta dos SCC n.º 2 375/89, de 21 de Novembro, com as letras «A», «B1» e «B2».

3. A requerente apresentou um projecto de arquitectura, que mereceu parecer favorável da DSOPT.

4. 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 pela requerente, conforme evidencia o termo de compromisso assinado em 13 de Julho de 1990.

5. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 43/SOLDEP/90, de 8 de Outubro, e mereceu parecer concordante do director da DSSOPT, na sequência do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, em sessão de 22 de Novembro de 1990, 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 no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, (na redacção do Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho), e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 192/90/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

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno situado na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 57 a 63, com a área inicial de 1 156 m², registado na Conservatória do Registo Predial de Macau segundo as descrições n.º 13 878, a fls. 90 v. do livro B-37, n.º 19 290, a fls. 11 do livro B-40, n.º 12 917, a

fls. 165 v. do livro B-34, e n.º 14 355, a fls. 157 do livro B-38, e inscrito a favor do segundo outorgante pelas inscrições n.º 2 170, a fls. 148 do livro F-24-A, n.º 497, a fls. 52 v. do livro F-20-A, e n.ºs 1 371 e 1 372, a fls. 106 v. e 107 v., respectivamente, do livro F-22-A;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante das parcelas de terreno com a área global de 332 m² (trezentos e trinta e dois metros quadrados), destinadas a arruamento e assinaladas com as letras «B1», «B2» e «C» na planta n.º 2 375/89, de 21 de Novembro de 1990, da DSCC, que faz parte integrante deste contrato, livres de ónus ou encargos e completamente desocupados.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 824 m² (oitocentos e vinte e quatro metros quadrados), de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» na mencionada planta, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, contados a partir de 16 de Junho de 1940, data da outorga da escritura pública de concessão inicial mais antiga.

2. É autorizada a renovação do prazo do arrendamento, até 16 de Junho de 2000, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo um *podium* com 4 (quatro) pisos e 2 (duas) torres, uma com 19 (dezanove) pisos e outra com 17 (dezassete) pisos, a edificar sobre o mencionado *podium*.

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

Comercial: r/c e 2.º piso;

Habitacional: 5.º ao 23.º pisos;

Estacionamento: 3.º e 4.º pisos.

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 \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 6 592,00 (seis mil, quinhentas e noventa e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 47 554,00 (quarenta e sete mil, quinhentas e cinquenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:	
929 m ² × \$ 6,00/m ²	\$ 5 574,00
ii) Área bruta para a habitação:	
8 681 m ² × \$ 4,00/m ²	\$ 34 724,00

iii) Área bruta para o estacionamento:

1 814 m² × \$ 4,00/m² e por piso \$ 7 256,00

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 36 (trinta e seis) 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) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto da obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

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

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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a 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 — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 que estejam, 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 sétima — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 4 777 127,00 (quatro milhões, setecentas e setenta e sete mil, cento e vinte e sete) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 777 127,00 (setecentas e setenta e sete mil, cento e vinte e sete) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 4 000 000,00 (quatro milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em seis prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 750 672,00 (setecentas e cinquenta mil, seiscentas e setenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

2. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio adicional pela renovação do contrato, estabelecida no n.º 2 da cláusula segunda, o montante de \$ 65 920,00 (sessenta e cinco mil, novecentas e vinte) patacas, que deverá ser pago de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 6 592,00 (seis mil, quinhentas e noventa e duas) 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 nona — 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 — 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 af se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula décima primeira — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

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

Cláusula décima segunda — 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 terceira — 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 os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 24 de Janeiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



AVENIDA DO ALMIRANTE LACERDA Nºs.57 a 63

	H (m)	P (m)
1	20 359.6	19 247.9
2	20 349.2	19 239.1
3	20 345.5	19 236.2
4	20 336.9	19 246.4
5	20 316.5	19 270.6
6	20 319.9	19 273.4
7	20 320.3	19 273.6
8	20 323.6	19 276.4
9	20 327.1	19 279.3
10	20 330.6	19 282.3
11	20 315.2	19 300.6
12	20 311.7	19 297.7
13	20 301.0	19 288.9
14	20 304.5	19 291.7

- ÁREA "A" = 824 m²
- ÁREA "B1" = 107 m²
- ÁREA "B2" = 110 m²

Confrontações actuais:
 Parcela A
 Parte das desc. dos prédios Nºs 57, 59 e 63 (Nº13878, B-37); (Nº19290, B-40); (Nº14355, B-38) e a desc. do Nº61 (Nº12917, B-34)
 NE - Prédio Nº65 da Avenida do Almirante Lacerda (Nº10761, B-29);
 SE - Avenida do Almirante Lacerda;
 SW - Prédios Nºs 49, 51, 53A e 55 da Avenida do Almirante Lacerda (Nº19727, B-41);
 NW - Parcelas B1, B2 e Terreno do Território
 Parcela B1
 Parte da desc. (Nº13878, B-37)
 SE - Parcela A;
 Restantes pontos cardeais - Terreno do Território.

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)