

Despacho n.º 55/SATOP/91

Respeitante ao pedido apresentado pela Companhia Nga Tak, Lda., por si e na qualidade de procuradora de Chan Cam, de transmissão do direito resultante da concessão do terreno, sito na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 113-A, para ser aproveitado em conjunto com os terrenos correspondentes aos n.ºs 111 e 113, da mesma avenida, numa área global de 537 m². Reversão ao Território de 286 m² da área concedida (Proc. n.º 662.2, da DSSOPT, e Proc. n.º 84/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia Nga Tak, Lda., é a titular do direito ao arrendamento dos terrenos situados na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 111 e 113, descritos na CRPM, respectivamente, sob os n.ºs 9 283, a fls. 120 v. do livro B-26, e 13 864, a fls. 83 do livro B-37, e inscritos sob os n.ºs 24 298, a fls. 100 do livro F-28, e 24 297, a fls. 99 v. do livro F-28.

2. A mesma Companhia é a representante de Chan Cam, titular do direito ao arrendamento do terreno situado na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 113-A, descrito na CRPM sob o n.º 13 917, a fls. 113 do livro B-37, e inscrito sob o n.º 6 329, a fls. 48 v. do livro F-7.

3. Os referidos terrenos encontram-se demarcados na planta dos SCC n.º 1 119/89, de 4 de Janeiro de 1991, e assinalados pelas letras «A», «B», «C» e «D».

4. Foi apresentado na DSOPT um projecto de arquitectura, que foi considerado como passível de aprovação por esta Direcção.

5. 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 pelos representantes da requerente, por si e na qualidade de representante de Chan Cam, terceira outorgante, conforme evidencia o termo de compromisso assinado em 5 de Janeiro de 1991.

6. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 5/SOLDEP/91, de 7 de Janeiro, e mereceu parecer concordante do director da DSSOPT, na sequência do qual o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, em sessão de 31 de Janeiro de 1991, 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 107.º e 143.º 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 pelo território de Macau, como primeiro outorgante, pela Companhia Nga Tak, Lda., como segunda outorgante e por Chan Cam, neste acto representada pela Companhia Nga Tak, Lda., como terceira outorgante, nos seguintes termos e condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão das concessões, por arrendamento, tituladas pelas escrituras públicas outorgadas em 25 de Setembro de 1981, relativas aos prédios descritos na CRPM sob os n.ºs 13 864, a fls. 83 do livro B-37, e 13 917, a fls. 113 do livro B-37, situados, respectivamente, na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 113 e no terreno anexo (n.º 113-A), com a área global de 765 (setecentos e sessenta e cinco) metros quadrados, e que se encontram assinalados, conjuntamente, pelas letras «A» e «B» na planta n.º 1 119/89, emitida em 4 de Janeiro de 1991 pela DSCC;

b) A revisão da concessão, por arrendamento, relativa à parcela assinalada pela letra «D» na planta n.º 1 119/89, da DSCC, com a área de 58 (cinquenta e oito) metros quadrados, descrita na CRPM sob o n.º 9 283, a fls. 120 do livro B-26, situada na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 111;

c) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mesma planta, e com a área de 286 (duzentos e oitenta e seis) metros quadrados;

d) A transmissão do terceiro outorgante para o segundo outorgante, do direito ao arrendamento da parcela de terreno descrita na CRPM sob o n.º 13 917, situada no terreno anexo no n.º 113, da Avenida do Almirante Lacerda (n.º 113-A).

2. As parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «D» referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente pelo segundo outorgante, no regime de arrendamento, passando a constituir um único lote com a área global de 537 (quinhentos e trinta e sete) metros quadrados, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

É renovado o prazo de arrendamento, por mais dez anos, contados a partir de 1 de Janeiro de 1991, 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 23 (vinte e três) pisos.

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

Comércio: r/c e sobreloja;

Estacionamento: parte do 1.º ao 3.º andares;

Escritórios: parte remanescente do 1.º ao 3.º andares e a totalidade do 4.º ao 15.º andares;

Habitação: 16.º ao 21.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 \$ 12,00 (doze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 6 444,00 (seis mil, quatrocentas e quarenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 66 382,00 (sessenta e seis mil, trezentas e oitenta e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio: 707 m ² × \$ 6,00/m ²	\$ 4 242,00
ii) Área bruta para a habitação: 1 810 m ² × \$ 4,00/m ²	\$ 7 240,00
iii) Área bruta para escritórios: 7 818 m ² × \$ 6,00/m ²	\$ 46 908,00
iv) Área bruta para o estacionamento: 1 998 m ² × \$ 4,00/m ²	\$ 7 992,00

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 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a presente revisão do 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, instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de 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. Pela presente concessão é devido ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 6 852 449,00 (seis milhões, oitocentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e quarenta e nove) patacas, resultante do somatório de dois valores que seguidamente se explicitam:

i) \$ 5 692 388,00 (cinco milhões, seiscentas e noventa e duas mil, trezentas e oitenta e oito) patacas, referente ao prémio definido no Despacho n.º 121/SAOPH/88 e que já foi integralmente liquidado;

ii) \$ 1 160 061,00 (um milhão, cento e sessenta mil e sessenta e uma) patacas, em consequência do aumento da área bruta de construção correspondente ao aproveitamento da parcela de terreno designada com a letra «D» na planta anexa, relativa ao n.º 111, da Avenida do Almirante Lacerda, e de acordo com o projecto aprovado.

2. O quantitativo de \$ 1 160 061,00 (um milhão, cento e sessenta mil e sessenta e uma) patacas, referido na alínea ii) do n.º 1, resultante da presente revisão do contrato, será pago integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a presente revisão do contrato.

3. Pelo segundo outorgante é devido ainda ao primeiro outorgante, a título de prémio adicional pela renovação do contrato, estabelecida na cláusula segunda, o montante de \$ 663 820,00 (seiscentas e sessenta e três mil, oitocentas e vinte) patacas, que deverá ser pago de uma só vez antes da celebração da escritura pública, que titulará a presente revisão do contrato,

resultante do somatório de dois valores que seguidamente se explicitam:

- i) \$ 585 280,00 (quinhentas e oitenta e cinco mil, duzentas e oitenta) patacas, referente ao prédio n.º 113, da Avenida do Almirante Lacerda e terreno anexo;
- ii) \$ 78 540,00 (setenta e oito mil, quinhentas e quarenta) patacas, referente ao prédio n.º 111, da Avenida do Almirante Lacerda.

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 \$ 6 444,00 (seis mil, quatrocentas e quarenta e quatro) 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 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 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*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

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 28 de Março de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

