

Despacho n.º 50/GM/93

Respeitante ao pedido feito por Ng Fok, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 7 409 m², em parte a resgatar ao mar na Baía do Patane Sul, destinado à construção de um edifício para ser afecto a comércio, habitação, terminal de autocarros e estacionamento de automóveis ligeiros (Processo n.º 1 089.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 31/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 24 de Julho de 1990, Ng Fok, na qualidade de presidente do Conselho de Administração da Sociedade de Transportes Colectivos de Macau, SARL, (STCM), com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.º 22, rés-do-chão, matriculada sob o n.º 2 404 a fls. 36 v. do livro C-7.º da Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel, veio expor que, em virtude do rápido crescimento dos transportes em Macau, a concessão do terreno com a área de 3 417 m², sito no Pac On, que havia sido autorizada pelo Despacho n.º 77/SAOPH/88 a favor desta sociedade, era insuficiente para as oficinas e estacionamento da actual e futura frota de viaturas ao serviço público, terminando por solicitar a concessão de um novo lote de terreno com a área compreendida entre 8 000 m² e 11 000 m².

2. Sobre este requerimento recaiu despacho do então director da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) no sentido de ser concedido um outro lote de terreno de acordo com a orientação fixada pela Administração.

3. Informada a referida sociedade do lote de terreno a conceder, veio esta manifestar o seu interesse, solicitando, todavia, que a concessão fosse feita a favor do seu sócio-gerente, Ng Fok, porquanto o seu objecto social não compreende a prática do acto em questão, comprometendo-se aquele a dispor das áreas necessárias para instalação de um terminal e oficinas para autocarros.

4. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deverá obedecer, as quais foram aceites pelo requerente, mediante carta de 15 de Abril de 1993.

5. O terreno em apreço tem a área de 7 409 m², situa-se na Baía do Patane Sul, é designado por lote PS4 e encontra-se demarcado na planta n.º 3 308/90, emitida em 22 de Abril de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

6. A Direcção dos Serviços de Economia (DSE) e a DSSOPT pronunciaram-se favoravelmente sobre o estudo prévio apresentado nesta, tendo a Direcção dos Serviços de Marinha (DSM), que inicialmente havia emitido parecer desfavorável, vindo posteriormente dar indicação sobre a regularização dos fundos da metade Oeste do Patane Sul para abrigo das embarcações miúdas em período de tufão e sobre as estruturas e equipamento dos estaleiros a executar pelas concessionárias.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 4 de Maio de 1993, nada teve a opor ao pedido.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 9 de Julho de 1993, assinada na qualidade de presidente do Conselho de Administração da Sociedade de Transportes Colectivos de Macau, SARL, conforme registo n.º 156 do 1.º Cartório Notarial de Macau.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 37.º, 49.º e seguintes, 57.º e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O Território, Ng Fok e a Sociedade de Transportes Colectivos de Macau, SARL, de ora em diante designados, respectivamente, por primeiro, segundo e terceiro outorgantes, acordam o seguinte:

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno a ser resgatado ao mar, situado junto à futura Avenida Marginal do Patane, com a área de 7 409 (sete mil, quatrocentos e nove) metros quadrados e com o valor de \$ 64 653 697,00 (sessenta e quatro milhões, seiscentas e cinquenta e três mil, seiscentas e noventa e sete) patacas, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «C» na planta n.º 3 308/90, emitida em 22 de Abril de 1992, pela DSCC e que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo segundo outorgante, das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A», «B», «C» e «D» na planta supra-mencionada.

3. O segundo outorgante, pelo presente contrato, fica obrigado a entregar ao terceiro outorgante, mediante condições a acordar entre ambos, as áreas afectas ao terminal de autocarros referidas na cláusula terceira.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos a contar da data da publicação do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, 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, constituído por um pódio

de 4 pisos sobre o qual se edificarão 4 blocos, sendo dois com 16 pisos e dois com 21 pisos.

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

Habitacional: do 4.º ao 18.º andares em dois dos blocos e do 4.º ao 23.º andares nos outros dois, com a área de 36 643 m²;

Comercial: parte do rés-do-chão e do 1.º andar, com a área de 2 216 m²;

Estacionamento de automóveis ligeiros: parte do 2.º e do 3.º andares, com 6 075 m²;

Terminal de autocarros: parte do rés-do-chão, do 1.º e 2.º andares, com a área de 15 365 m².

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 59 272,00 (cinquenta e nove mil, duzentas e setenta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 245 628,00 (duzentas e quarenta e cinco mil, seiscentas e vinte e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

36 643 m² x \$ 4,00/m² \$ 146 572,00

ii) Área bruta para comércio:

2 216 m² x \$ 6,00/m² \$ 13 296,00

iii) Área bruta para estacionamento:

6 075 m² x \$ 4,00/m² \$ 24 300,00

iv) Área bruta para terminal de autocarros:

15 365 m² x \$ 4,00/m² \$ 61 460,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da

publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início das obras, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a 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 da obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram, 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, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode 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 Regulamento Geral de Construção Urbana (RGCU) ou em 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 — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação e remoção de todas as construções e materiais existentes nos terrenos assinalados com as letras «A», «B», «C» e «D», na referida planta n.º 3 308/90, e com as letras «A», «B», «C» e «D» na planta n.º 3 998/92, emitida em 6 de Maio de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. As desocupações dos terrenos referidos no número anterior devem ser feitas de acordo com o Decreto-Lei n.º 6/93/M, de 15 de Fevereiro.

Cláusula sétima — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante, eventualmente, necessite para aplicar no terreno, têm que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

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 até \$ 2 500,00 (duas mil e quinhentas) 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 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 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 nona — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 64 653 697,00 (sessenta e quatro milhões, seiscentas e cinquenta e três mil, seiscentas e noventa e sete) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 22 436 597,00 (vinte e dois milhões, quatrocentas e trinta e seis mil, quinhentas e noventa e sete) patacas, em numerário, dos quais \$ 11 500 000,00 (onze milhões e quinhentas mil) patacas, são pagos 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O diferencial, no valor de \$ 10 936 597,00 (dez milhões, novecentas e trinta e seis mil, quinhentas e noventa e sete) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em quatro prestações, iguais de capital e juros, no montante de \$ 2 977 499,00 (dois milhões, novecentas e setenta e sete mil, quatrocentas e noventa e nove) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, após a data da publicação do despacho que titula o presente contrato;

c) O remanescente, no montante de \$ 42 217 100,00 (quarenta e dois milhões, duzentas e dezassete mil e cem) patacas, é prestado pelo segundo outorgante pela dação em pagamento das obras de:

c1) Aterro e infra-estruturas do terreno assinalado com as letras «A», «B», «C» e «D», na planta n.º 3 308/90, emitida em 22 de Abril de 1992, pela DSCC;

c2) Construção de duas passagens superiores para peões;

c3) Aterro, infra-estruturas (dique, arruamentos e redes gerais de abastecimento de água, de energia e de esgotos) e carreira de construção e reparação naval a executar conjuntamente com a concessionária do lote, no terreno assinalado com as letras

«A», «B» e «C» na planta n.º 3 998/92, emitida em 17 de Março de 1993, pela DSCC;

c4) Construção de quatro edifícios de dois pisos (com 300 m² de área de construção cada um) para apoio aos estaleiros, a executar na parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta supra referida.

2. Os projectos, referentes às obras referidas na alínea c) do n.º 1 desta cláusula, devem ser elaborados pelo segundo outorgante de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo primeiro outorgante e executados por aquele depois de aprovados por este.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados, quer nos aterros quer nas restantes obras de infra-estruturas referidas na alínea c) do ponto um da presente cláusula, durante um período de dois anos, contados a partir da data da recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 59 272,00 (cinquenta e nove mil, duzentas e setenta e duas) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima primeira — Transmissão e emissão de licença de utilização

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. A licença de utilização só será emitida pela DSSOPT, após a conclusão das obras de infra-estruturas, referidas na alínea c) da cláusula nona.

3. A transmissão de situações emergentes deste contrato na parte relativa às áreas destinadas a uso próprio do terceiro outorgante, identificadas nos termos do n.º 3 da cláusula primeira, fica sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode 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 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 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caduca 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, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias af introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar 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 das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

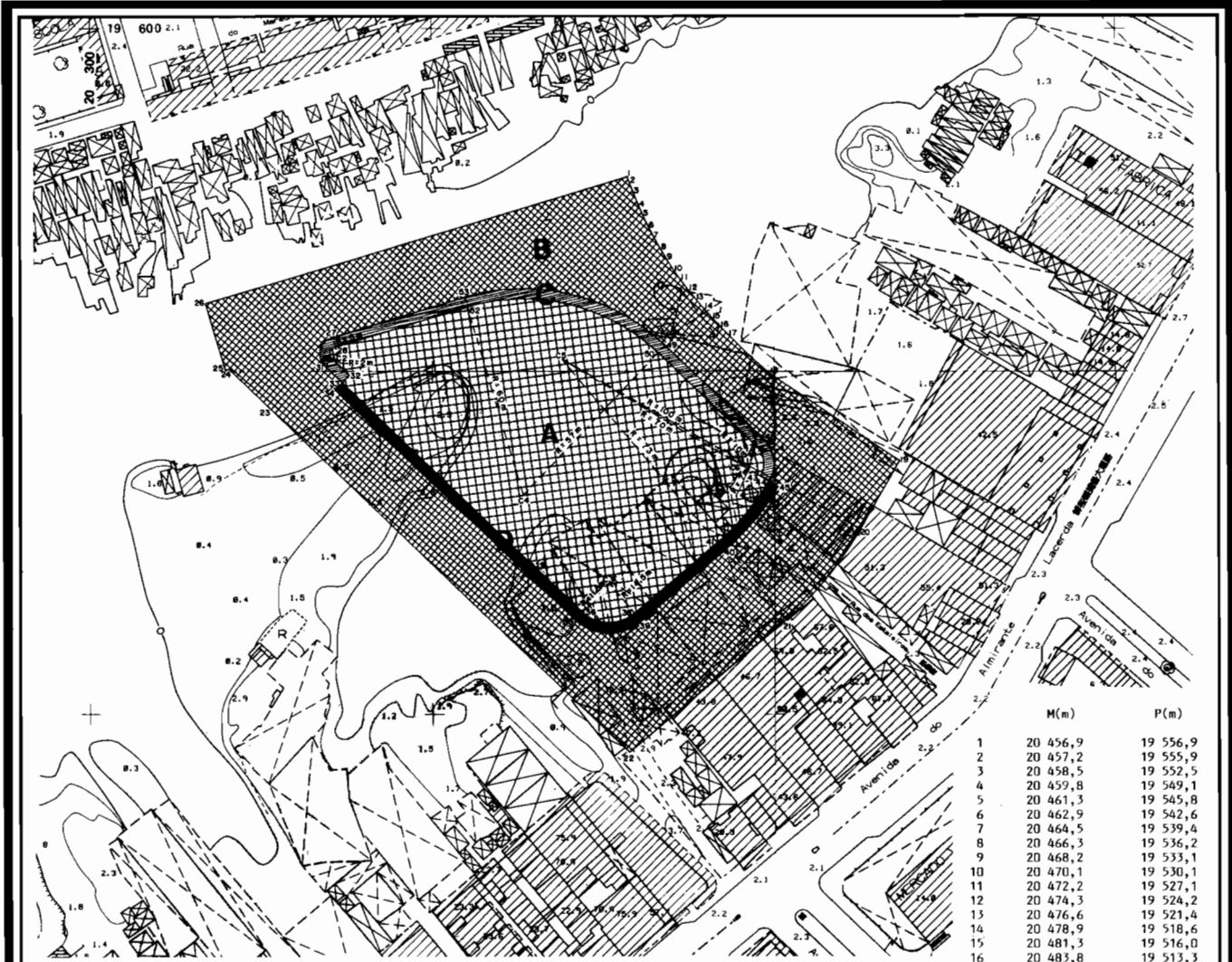
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 23 de Julho de 1993.
— O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



	M(m)	P(m)
1	20 456,9	19 556,9
2	20 457,2	19 555,9
3	20 458,5	19 552,5
4	20 459,8	19 549,1
5	20 461,3	19 545,8
6	20 462,9	19 542,6
7	20 464,5	19 539,4
8	20 466,3	19 536,2
9	20 468,2	19 533,1
10	20 470,1	19 530,1
11	20 472,2	19 527,1
12	20 474,3	19 524,2
13	20 476,6	19 521,4
14	20 478,9	19 518,6
15	20 481,3	19 516,0
16	20 483,8	19 513,3
17	20 486,4	19 510,8
18	20 498,0	19 499,8
19	20 536,3	19 474,1
20	20 524,9	19 454,0
21	20 502,6	19 427,1
22	20 457,6	19 389,1
23	20 352,7	19 488,9
24	20 340,4	19 500,7
25	20 339,4	19 500,4
26	20 333,6	19 519,8
27	20 370,5	19 510,0
28	20 371,3	19 507,1
C2	20 371,9	19 505,2
30	20 370,5	19 503,7
31	20 368,4	19 501,6
32	20 375,6	19 498,9
33	20 373,5	19 496,7
34	20 371,4	19 494,6
35	20 441,6	19 427,8
36	20 443,6	19 430,0
C3	20 451,6	19 438,3
38	20 459,0	19 429,6
39	20 460,9	19 427,3
40	20 485,1	19 447,7
41	20 483,2	19 450,0
C5	20 438,0	19 503,5
43	20 495,8	19 469,6
44	20 498,4	19 468,1
45	20 501,0	19 466,5
C6	20 489,7	19 473,1
47	20 494,6	19 478,2
48	20 496,6	19 480,4
49	20 467,9	19 507,7
50	20 465,9	19 505,5
C4	20 426,6	19 464,2
52	20 410,2	19 518,8
53	20 409,3	19 521,7

LOTE PS4 - URBANIZAÇÃO DO PATANE SUL

Área "A" = 6 907 m²

Área "B" = 9 545 m²

Área "C" = 502 m²

Área "D" = 515 m²

Parcela "C" - Área reservada a arcadas.
 Parcela "D" - Passadeira pedonal em ocupação vertical.
 Confrontações do Lote (Parcela A+C)
 NE/NW - Parcela C;
 Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas.

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)



BACIA DO PATANE SUL (DIQUE).

Área "A" = 11 514 m2
 Área "B" = 2 506 m2
 Área "C" = 23 961 m2
 Área "D" = 3 207 m2

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:3500

50 25 0 50 100 150 200 25 300 metros

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