

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA AS OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO**

Despacho n.º 37/SAOPH/89

Alteração das condições de concessão fixadas no Despacho n.º 35/SAES/87, de 16 de Março, relativo à autorização da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 002 m², a favor de Wong Kuai, sito na Ilha da Taipa, na Estrada do Governador Albano de Oliveira, junto ao Hipódromo (Proc. n.º 35/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 35/SAES/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 11, de 16 de Março, foi autorizada a favor de Wong Kuai a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 002 m², sito na Estrada do Governador Albano de Oliveira, junto ao Hipódromo da CCCTA, na Ilha da Taipa, destinado à construção de um edifício industrial, em regime de propriedade horizontal.

2. Posteriormente, o novo plano urbanístico da Baixa da Taipa, delineado pela Administração, veio definir novas condicionantes e nova configuração dos lotes de terreno a conceder naquela zona.

3. Nestas circunstâncias, Wong Kuai, por requerimento datado de 2 de Junho de 1988, solicitou autorização para alterar as condições fixadas no Despacho n.º 35/SAES/87 para a concessão do terreno em apreço.

4. Tais alterações respeitam não só à finalidade do terreno, mas também à nova configuração do lote a que se referia o despacho citado, sendo certo que a área se mantém sensivelmente a mesma com a redução, apenas, de 2 m².

5. Pretendendo o referido titular efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um complexo constituído por um pódio, de dois pisos, sobre o qual serão construídos dois edifícios, o citado Wong Kuai submeteu, à apreciação da DSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

6. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a alteração do aproveitamento requerida.

7. Com as condições fixadas concordou o referido titular, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 21 de Fevereiro de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa, e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

8. O terreno, que agora corresponde ao Quarteirão 15, lote b, da Baixa da Taipa, tem a área de 2 000 m² e a configuração é a que se assinala na planta referenciada por DTC/02/168-C/85, de 19 de Abril de 1988, dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

9. Conforme informação n.º 59/89, de 22 de Fevereiro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante no

seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 30 de Março de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de alteração das condições estipuladas no Despacho n.º 35/SAES/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 11, de 16 de Março, devendo o respectivo contrato de concessão ser titulado, por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão das condições de concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, a que se refere o Despacho n.º 35/SAES/87, de 9 de Março, e publicado no *Boletim Oficial* n.º 11, de 16 de Março de 1987, respeitante a um terreno com a área de 2 002 m², não descrito na C.R.P. e identificado na planta n.º DCG/02/329/86.

2. No âmbito da presente revisão das condições de concessão, e por força do novo plano urbanístico da Baixa da Taipa, o terreno referido no número anterior passa a ter a área de 2 000 m² e a configuração que vai assinalada na planta n.º DTC/02/168-C/85, de 19 de Abril de 1988, e será, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

3. A concessão do terreno, que fica concedido, não se encontra descrito na C.R.P., e passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato que substituem as condições de concessão aprovadas pelo citado Despacho n.º 35/SAES/87.

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 um pódio de dois pisos, sobre o qual serão construídos dois edifícios em banda, sendo um com 6 pisos (Blocos I, II e III) e o outro com 21 pisos (Blocos IV e V), em regime de propriedade horizontal.

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

Comercial: parte do r/c;

Habitacional: 3.º piso ao 24.º piso;

Estacionamento: cave e parte do r/c do pódium e na área descoberta da concessão.

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 \$ 10,00 (dez) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 20 000,00 (vinte mil) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 105 171,00 (cento e cinco mil, cento e setenta e uma) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio: 622 m ² x \$ 6,50/m ² e por piso	\$ 4 043,00
ii) Área bruta para a habitação: 19 574 m ² x \$ 4,50/m ² e por piso	\$ 88 083,00
iii) Área bruta para o estacionamento: 2 899 m ² x \$ 4,50/m ² e por piso	\$ 13 045,00

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 30 (trinta) 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 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 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, 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 DSOPT, 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 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa que poderá ir até 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 \$ 5 737 380,00 (cinco milhões, setecentas e trinta e sete mil, trezentas e oitenta) patacas, ao qual deverá ser deduzida a quantia já paga de \$ 686 902,00 (seiscentas e oitenta e seis mil, novecentas e duas) patacas, correspondente ao prémio que foi fixado nas condições de concessão aprovadas pelo Despacho n.º 35/SAES/87 — *Boletim Oficial* n.º 11, de 16 de Março de 1987 (cláusula décima).

2. O remanescente em dívida, \$ 5 050 478,00 (cinco milhões e cinquenta mil, quatrocentas e setenta e oito) patacas, deverá ser pago da seguinte forma:

a) \$ 1 050 478,00 (um milhão e cinquenta mil, quatrocentas e setenta e oito) 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 5%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 063 270,00 (um milhão e sessenta e três mil, duzentas e setenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 \$ 20 000,00 (vinte mil) 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno cujo aproveitamento for ficando concluído, por fases, conforme o expressamente previsto na cláusula 5.ª do contrato.

3. 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, que será publicado no *Boletim Oficial*.

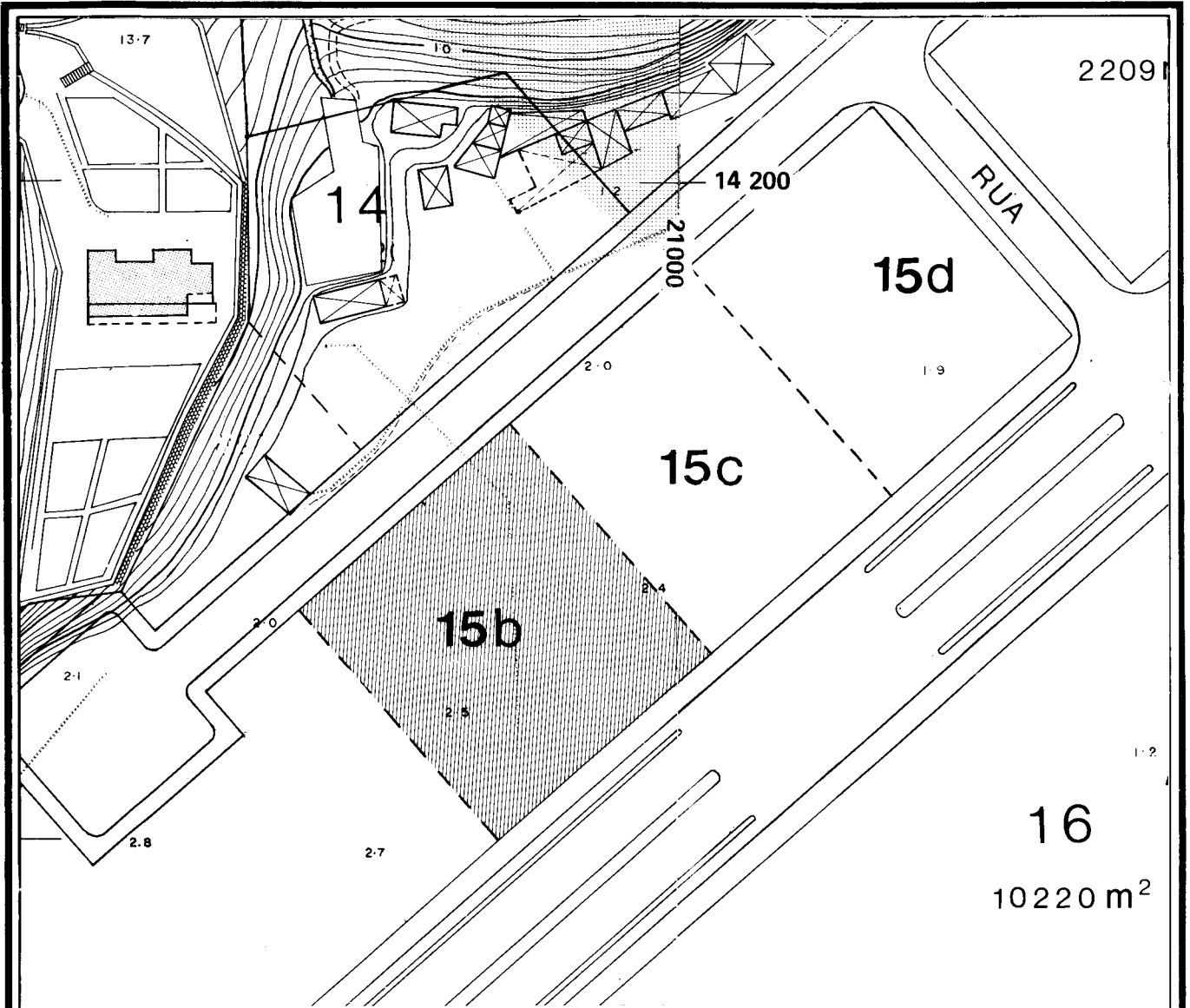
Cláusula décima segunda — Foro competente

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 rege-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 as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 4 de Maio de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



BAIXA DA TAIPA
 QUARTEIRÃO 15 LOTE b.

 AREA = 2 000 m2

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

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