Despacho n.º 67/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade «Magran — Indústria e Comércio de Mármores, S. A. R. L.», de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 546 m², sito na Baixa da Taipa, na Estrada do Governador Albano de Oliveira, quarteirão 15, lote «a». Reversão ao Território de uma parcela daquele terreno, com a área de 3 610 m² (Proc. n.º 40/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato, outorgada em 9 de Janeiro de 1987, foi concedido, por arrendamento, à Sociedade «Magran — Indústria e Comércio de Mármores, S. A. R. L.», um terreno com a área de 7 546 m², sito na Estrada do Governador Albano de Oliveira, na Ilha da Taipa, destinado à instalação de uma fábrica de transformação de mármores e pedras ornamentais.

2. Com as profundas alterações urbanísticas na Baixa da Taipa, introduzidas pelo Novo Plano de Urbanização daquela zona, o terreno concedido para a referida finalidade trazia grandes inconvenientes à implementação do Plano, pelo que se tornava necessário transferir a fábrica para um outro local.

3. Nesse sentido, os SPECE deram início a negociações com a concessionária, no sentido de ser encontrada uma solução satisfatória a ambas as partes, tendo-se encontrado uma plataforma de acordo nos seguintes termos:

a) Concessão de um novo terreno na Ilha de Coloane para edificação da fábrica;

b) Manutenção de parte da concessão do terreno da Taipa, não inferior a 4 000 m², com frente para a Estrada do Governador Albano de Oliveira, para fins de habitação, comércio e escritórios, a aproveitar de acordo com os condicionalismos urbanísticos, definidos no Plano da Baixa da Taipa e cujo prémio seria calculado, segundo os critérios geralmente aplicados.

4. Quanto ao ponto 3, alínea *a*), o terreno destinado à implementação da fábrica já foi autorizado pelo Despacho n.º 168/SAOPH/88, de 7 de Dezembro.

5. Quanto ao ponto 3, alínea *b*), por requerimento datado de 14 de Junho de 1988, a concessionária representada pelos seus gerentes, Henrique Jong, também conhecido por Jong Kong Ki, e Wong Cheong On, solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 7 546 m².

6. O novo empreendimento que a concessionária pretende implementar no terreno com a área reduzida para 4 000 m², por reversão ao Território de 3 610 m², compõe-se de um complexo que inclui para além de um hotel com 20 pisos, duas torres com 19 pisos e três blocos com 6 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinadas a comércio, habitação e áreas reservadas a estacionamento nas caves e rés-do-chão.

7. Em face do parecer favorável da DSOPT e da Direcção dos Serviços de Turismo, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

8. Com as condições fixadas concordou a requerente, conforme o termo de compromisso firmado pelos seus representantes em 8 de Maio de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

9. O terreno encontra-se demarcado na planta dos SCC, referenciada por DPT/02/151-B/88, de 31 de Agosto, assinalado pelas letras «A», «A1» e «B».

10. Conforme informação n.º 141/89, de 8 de Maio, 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.

11. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 1 de Junho 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 em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área inicial de 7 546 m², situado na Estrada do Governador Albano de Oliveira, e titulada por escritura pública, outorgada em 9 de Janeiro de 1987, e descrito na C.R.P. sob o n.º 21 730.

2. A área do terreno concedido é reduzida para 4 000 m², em virtude das seguintes alterações:

a) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno, com a área de 3 610 m² (três mil seiscentos e dez metros quadrados) e assinalada com a letra «B» na planta DPT/02/151-B/88, da DSCC, que faz parte integrante deste contrato;

b) A concessão de uma parcela de terreno, com a área de 64 m² (sessenta e quatro metros quadrados), assinalada na mencionada planta com a letra «A1» e que se destina a ser anexada à parcela indicada na mesma planta com a letra «A».

3. O terreno que fica concedido, com a área global de 4 000 m², assinalado na planta com as letras «A» e «A1», e de ora em diante designado simplesmente por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 9 de Janeiro de 1987, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

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 pelos seguintes edifícios:

a) Um hotel com vinte pisos;

b) Duas torres com 19 pisos e três blocos com 6 pisos, em regime de propriedade horizontal.

2. Os edifícios, referidos na alínea *b*) do número anterior, serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c e 1.º andar das torres;

Habitacional: 3.º a 19.º pisos das torres e 2.º a 6.º pisos dos blocos;

Estacionamento: cave e parte do r/c das torres e r/c dos blocos.

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 $ 40 000,00 (quarenta mil) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de $ 200 751,00 (duzentas mil, setecentas e cinquenta e uma) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio: 1 191 m² x $ 6,50/m² e por piso	$ 7 741,50
ii) Área bruta para a habitação: 14 668 m² x $ 4,50/m² e por piso	$ 66 006,00
iii) Área bruta para a unidade hoteleira: 16 785 m² x $ 6,50/m² e por piso	$ 109 102,50
iv) Área bruta para o estacionamento: 3 978 m² x $ 4,50/m² e por piso	$ 17 901,00

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 de acordo com o seguinte prazo, contado a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato:

a) 42 meses para a conclusão do hotel;

b) 36 meses para a conclusão das restantes edificações.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) 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 elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

c) 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 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 e 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 $ 1 000,00 (mil) 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 ao primeiro outorgante, por escrito, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título

de prémio do contrato, o montante de $ 13 662 170,00 (treze milhões, seiscentas e sessenta e duas mil, cento e setenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) $ 4 662 170,00 (quatro milhões, seiscentas e sessenta e duas mil, cento e setenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de $ 9 000 000,00 (nove milhões) patacas, vencerá juros à taxa anual de 7% e será pago em 6 (seis) prestações semestrais iguais, de capital e juros, no montante de $ 1 689 010,00 (um milhão, seiscentas e oitenta e nove mil e dez) 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 $ 40 000,00 (quarenta 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 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

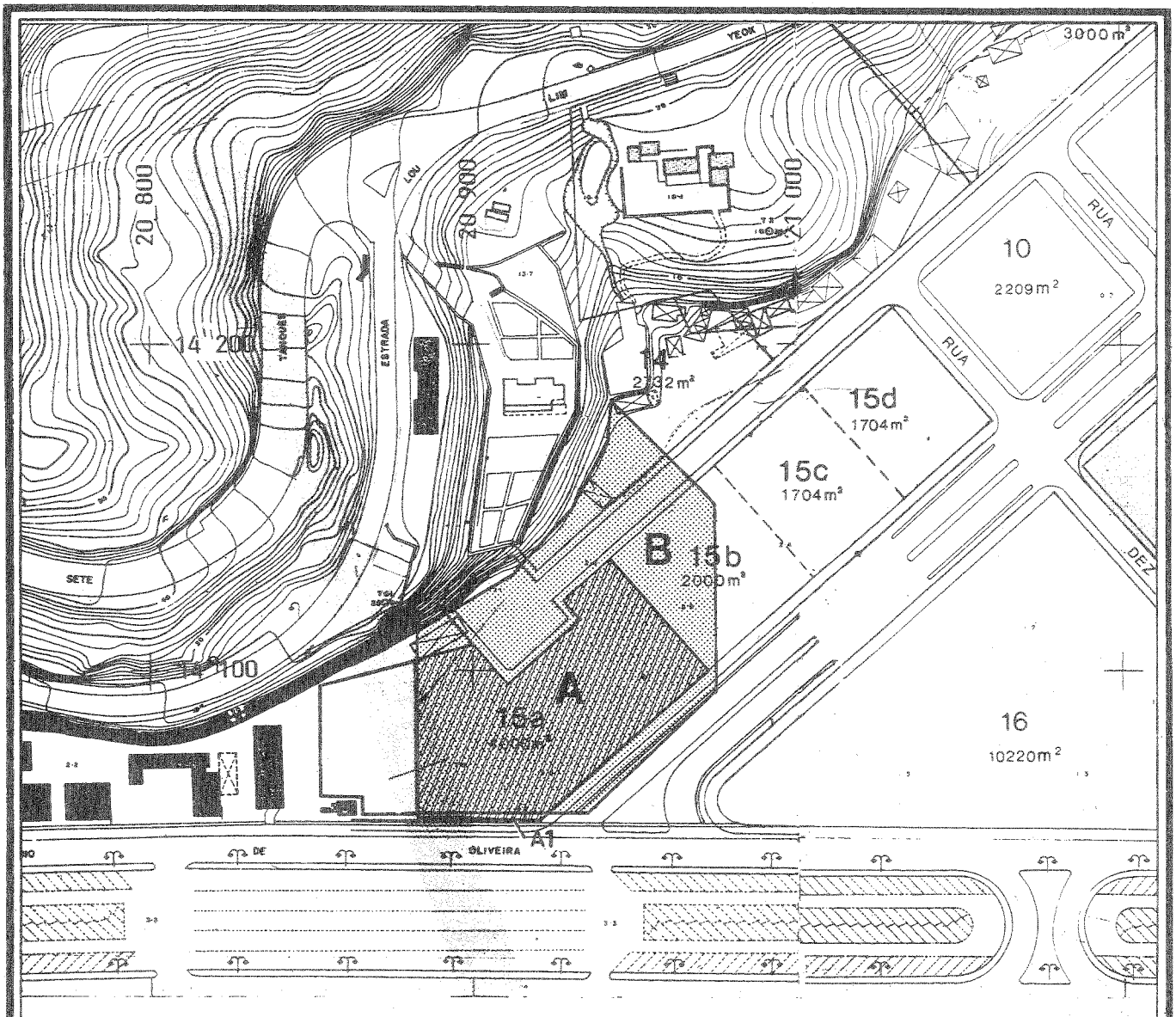
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima terceira — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga a escritura pública outorgada em 9 de Janeiro de 1987.

2. 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 as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Junho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRAO 15 LOTE a.

AREA "A+B" = 7 546 m2 (ÁREA INICIALMENTE CONCEDIDA A MARGAN).

AREA "B" = 3 610 m2 (ÁREA A REVERTER AO TERRITÓRIO).

AREA "A+A1" = 4 000 m2 (ÁREA DE QUARTEIRÃO 15 LOTE a DE BAIXA DA TAIPA AFECTA A MARGAN).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 67 /SAOPH/89 Parecer da CT nº102/89 de 1/6/89 DPI/02/151B/88