

Despacho n.º 139/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia Imobiliária Mutual, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 2 369 m², sito no Hipódromo Norte, quarteirão «HKb», destinado à construção de um complexo habitacional e comercial (Proc. n.º 633.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 109/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 1987, Ma Iao Lai, casado, de nacionalidade portuguesa, residente na Estrada da Penha, n.ºs 8 e 10, em Macau, solicitou junto da DSPECE a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de dois lotes de terreno, sitos na zona da Estrada Marginal do Hipódromo, conforme indicava na planta que juntou.

2. Questões de indefinição urbanística quanto ao loteamento dos terrenos na zona em causa não permitiram que o pedido fosse desde logo satisfeito, tendo, por conseguinte, ficado a aguardar a conclusão da reformulação do plano do Hipódromo Norte e a análise em conjunto com outros pedidos de concessão para a mesma zona e que já haviam sido formulados.

3. A conclusão deste plano deu-se no final do primeiro trimestre do corrente ano, pelo que a DSPECE informou o requerente que, no caso de manter interesse nas concessões requeridas, deveria apresentar novo requerimento, plano de aproveitamento, programa de trabalhos e planta cadastral, emitida pela DSCC, relativamente aos terrenos designados por quarteirão «HKb» do PIU do Hipódromo Norte.

4. Nestas circunstâncias, Ma Iao Lai renovou o pedido, mas desta vez na qualidade de representante da Companhia Imobiliária Mutual, Lda., com sede na Rua de Santa Clara, n.ºs 1 e 3, 15.º andar, em Macau. A DSOPT, apreciando o estudo prévio, relativo ao empreendimento do quarteirão «HKb», emitiu parecer favorável.

5. Em face deste parecer e tendo em consideração o projecto a implantar no terreno, a DSPECE elaborou uma minuta de contrato, fixando as condições a que devia obedecer a concessão respeitante ao quarteirão «HKb».

6. As condições propostas foram aceites pela Companhia Imobiliária Mutual, Lda., que, em 26 de Outubro de 1989, firmou um termo de compromisso, no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local, para o efeito indicados.

7. Conforme informação n.º 338/89, de 31 de Outubro, da DSPECE, 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.

8. O edifício, a implantar no quarteirão «HKb», é constituído por um *podium* com três pisos, sobre o qual serão construídas duas torres com 19 pisos.

9. O terreno a conceder tem a área de 2 369 m² e encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por «Proc. 158/89», de 21 de Junho, e é terreno vago do domínio privado do Território.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Novembro 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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes, e 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda do artigo 124.º da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, concede à Companhia Imobiliária Mutual, Lda., de ora em diante designada por segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito no Hipódromo Norte, quarteirão «HKb», em Macau, com a área de 2 369 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 158/89, de 21 de Junho, da DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

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 assinalado na planta referida na cláusula primeira será aproveitado com a construção de um edifício, constituído por um *podium* com três pisos e duas torres com 19 pisos, compreendendo ao todo 22 pisos acima do solo.

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

Equipamento social: parte do rés-do-chão;

Comercial: parte do rés-do-chão;

Habitacional: 3.º ao 21.º andares;

Estacionamento: 1.º ao 2.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 \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 14 214,00 (catorze mil duzentas e catorze) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 79 872,00 (setenta e nove mil oitocentas e setenta e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação: 21 310 m ² x \$ 3,00/m ²	\$ 63 540,00
ii) Área bruta para comércio: 620 m ² x \$ 4,50/m ²	\$ 2 790,00
ii) Área bruta para estacionamento: 4 514 m ² x \$ 3,00/m ²	\$ 13 542,00

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 conseqüente 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 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) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para 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 e instalações especiais);

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

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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e área circundante, assinalada na planta n.º 158/89, de 21 de Junho, da DSCC, e remoção dos mesmos de todas as construções e materiais aí existentes.

2. As construções e materiais existentes na área destinada à Estrada Marginal do Hipódromo deverão ser removidos imprerterivelmente até Setembro de 1990.

3. Para efeitos do cumprimento do disposto nos números anteriores, só será emitida a licença de ocupação, pelos serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante, assinalada na planta referida no n.º 1.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só serão dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante serão sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 5 000,00 a \$ 10 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 10 001,00 a \$ 20 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 50 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

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 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 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 pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 17 264 870,00 (dezassete milhões duzentas e sessenta e quatro mil oitocentas e setenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 16 029 870,00 (dezasseis milhões vinte e nove mil oitocentas e setenta) patacas, das quais \$ 4 329 870,00 (quatro milhões trezentas e vinte e nove mil oitocentas e setenta) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato. O diferencial, no valor de \$ 11 700 000,00 (onze milhões e setecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa de 7%, será liquidado em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 2 591 328,00 (dois milhões quinhentas e noventa e uma mil trezentas e vinte e oito) patacas, vencendo-se a primeira seis meses após a data de publicação em *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

b) O remanescente, no montante de \$ 1 235 000,00 (um milhão duzentas e trinta e cinco mil) patacas, será prestado pelo segundo outorgante, pela dação em pagamento de uma área construída, constituída por parte do r/c, com a área de 950 m².

2. A entrega da área, destinada a equipamento social, a que se refere a alínea b) do ponto 1 da presente cláusula, deverá ser feita, livre de quaisquer ónus ou encargos, até 30 (trinta) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 14 214,00 (catorze mil duzentas e catorze) patacas, por meio de depósito ou por 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 décima primeira — 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 o transmissário 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 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 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta.

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

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

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique 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 da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

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

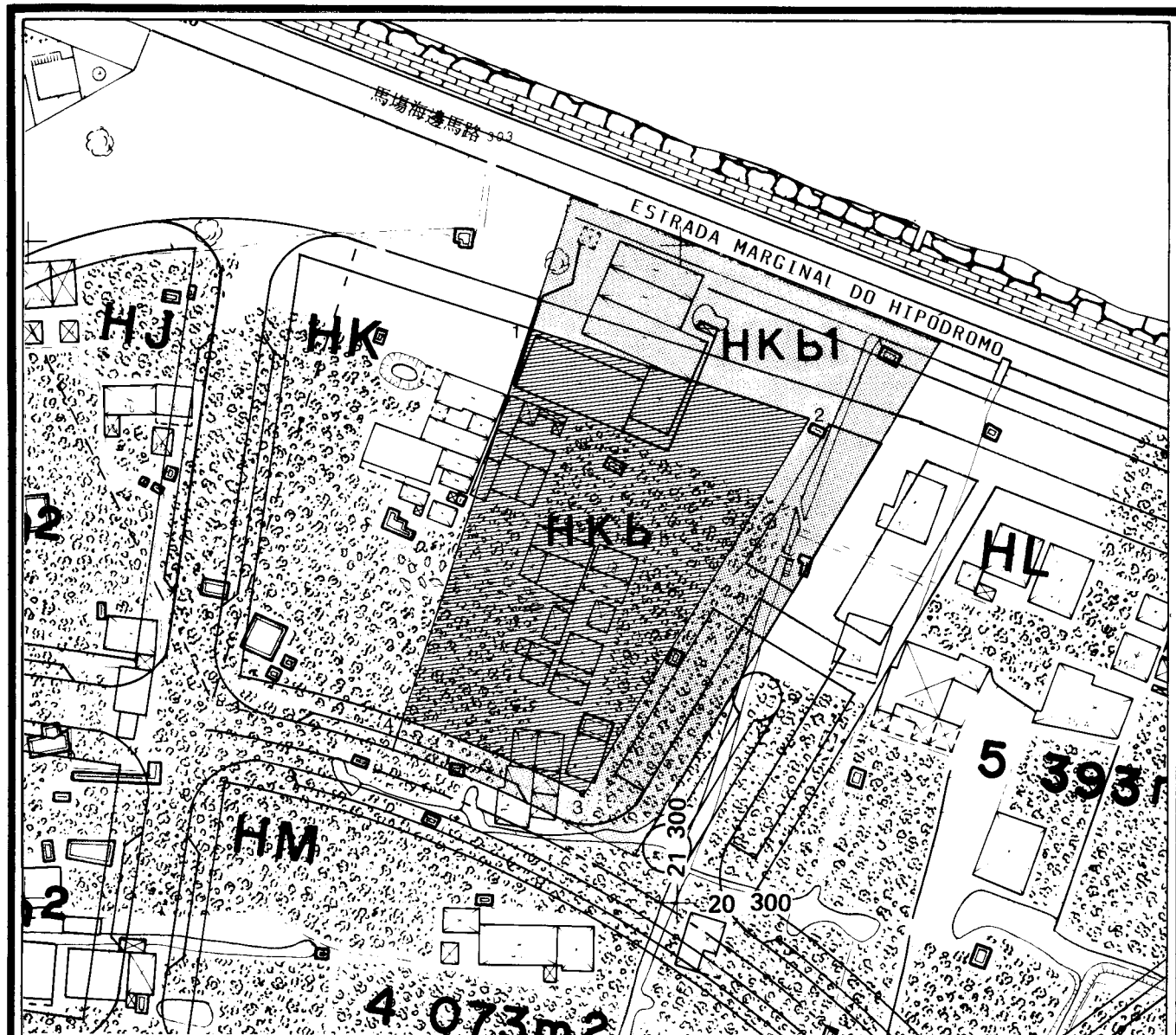
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — 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 Governador, em Macau, aos 11 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.



BAIRRO DO HIPÓDROMO
 LOTE HKb

	M(m)	P(m)
1	21 277.2	20 387.3
2	21 319.6	20 374.1
3	21 285.6	20 316.4
4	21 258.0	20 327.6

 ÁREA HKb = 2 369 m²
 ÁREA HKb1 = 2 073 m²

Confrontações actuais:
 NE - Estrada Marginal do Hipódromo;
 SE e SW - Vias projectadas;
 MW - 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)