

Despacho n.º 140/GM/89

Respeitante ao pedido feito por Kong Tat Choi, de concessão, por arrendamento, de um terreno, com a área de 7 155 m², sito na Baixa da Taipa, quarteirão 27, destinado à construção de um complexo misto, compreendendo habitação e comércio (Proc. n.º 6 115.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 111/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Kong Tat Choi, residente em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 72-A, t/c, requereu a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 7 155 m², sito na Baixa da Taipa, quarteirão 27, para o aproveitar com a construção de um edifício destinado a fins habitacionais e comerciais.

2. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º, n.º 1, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no n.º 3 do Despacho n.º 10/GM/88, de 18 de Janeiro, o pedido foi publicado no *Boletim Oficial* n.º 26, por meio do aviso n.º 7/89/SPECE, a fim de que potenciais interessados na concessão do referido terreno pudessem apresentar as suas propostas, de acordo com as condições constantes do respectivo caderno, presente na DSPECE.

3. Expirado o prazo fixado no referido aviso, procedeu-se à abertura e análise das propostas apresentadas pelos vários interessados, concluindo-se que a proposta que oferecia melhores contrapartidas para o Território fora a proposta apresentada por Lau Peng Sam.

4. Nos termos da parte final do n.º 3 do referido despacho, foi facultado ao requerente inicial o uso do direito de preferência, tendo este requerente, conforme sua declaração, datada de 29 de Agosto de 1989, pretendido exercer o direito de preferência que lhe assistia, oferecendo condições idênticas às que constavam da melhor proposta.

5. O estudo prévio do empreendimento obteve parecer favorável da DSOPT, no seguimento do qual a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão e com as quais Kong Tat Choi concordou, conforme termo de compromisso por ele firmado em 25 de Outubro de 1989, e nele se comprometeu ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 340/89, de 1 de Novembro, 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.

7. O imóvel a edificar no terreno será composto por um *podium* encimado com quatro torres, destinado a habitação e comércio.

8. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por «Processo 690/89», de 16 de Outubro, tem a área de 7 155 m² e é terreno vago do domínio privado do Território.

9. 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), e 49.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos 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 a Kong Tat Choi, de ora em diante designado por segundo outorgante, por arrendamento, precedido de concurso público, um terreno não descrito, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 27, na Ilha da Taipa, com a área de 7 155 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 690/89, de 16 de Outubro, 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 será aproveitado com a construção de um edifício, constituído por um *podium* com quatro pisos e quatro torres, duas com 18 pisos e duas com 19 pisos, compreendendo ao todo 21 pisos acima do solo.

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

Comercial: rés-do-chão e 1.º andar;

Habitacional: 2.º ao 20.º andares;

Estacionamento: 1.ª e 2.ª caves.

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 \$ 71 550,00 (setenta e uma mil quinhentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 501 822,00 (quinhentas e uma mil oitocentas e vinte e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:
80 145 m² x \$ 4,50/m² \$ 360 653,00
- ii) Área bruta para comércio:
12 307 m² x \$ 6,50/m² \$ 79 996,00
- iii) Área bruta para estacionamento:
13 594 m² x \$ 4,50/m² \$ 61 173,00

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 36 meses, contados a partir 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 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 — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno assinalado na planta com o n.º 690/89, de 16 de Outubro, da DSCC, e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

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 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, 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 56 366 550,00 (cin-

quenta e seis milhões trezentas e sessenta e seis mil quinhentas e cinquenta) patacas, que será pago no prazo de 12 meses, contados a partir da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, da seguinte forma:

a) \$ 29 000 000,00 (vinte e nove milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 27 366 550,00 (vinte e sete milhões trezentas e sessenta e seis mil quinhentas e cinquenta) patacas, que será pago em quatro prestações trimestrais, no valor de \$ 6 841 637,50 (seis milhões oitocentas e quarenta e uma mil seiscentas e trinta e sete patacas e cinquenta avos) cada.

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 \$ 71 550,00 (setenta e uma mil quinhentas e cinquenta) 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.

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*.

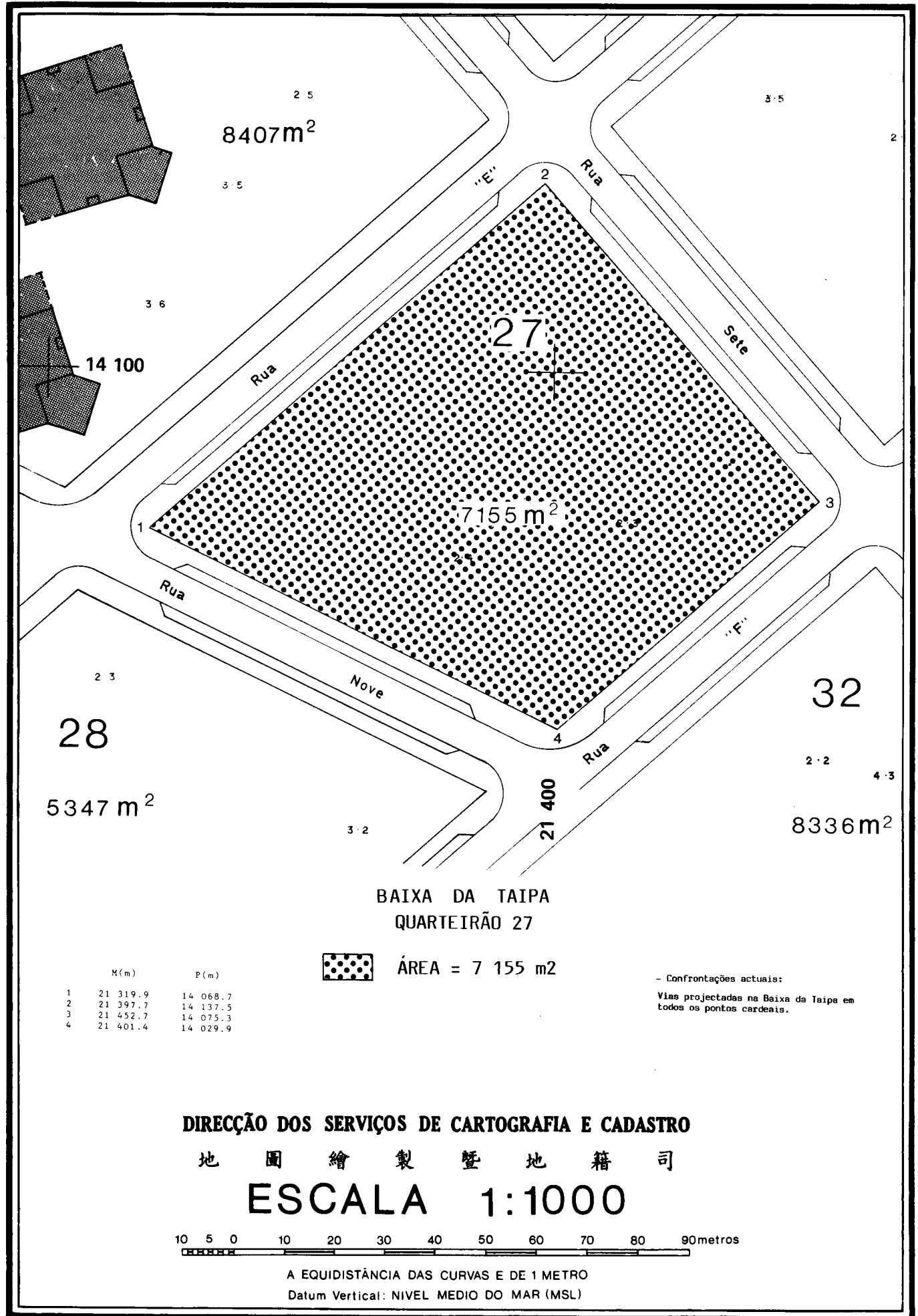
Cláusula décima quinta — Foro competente

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*.



BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRÃO 27



ÁREA = 7 155 m²

	M(m)	P(m)
1	21 319.9	14 068.7
2	21 397.7	14 137.5
3	21 452.7	14 075.3
4	21 401.4	14 029.9

- Confrontações actuais:
Vias projectadas na Baixa da Taipa em todos os pontos cardeais.

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)

Despacho no. 140 /GM/89 Parecer da CT no. 219/89 de 16/11/89 690/89 de 16/10/89

Gabinete do Governador, em Macau, aos 18 de Dezembro de 1989. — O Chefe do Gabinete, *Vitalino José Ferreira Prova Canas.*