#### Despacho n.º 177/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Construção Central Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno a resgatar ao mar, com a área de 9820m2, sito na zona fronteira à subestação da CEM, na Ilha da Taipa, destinado à edificação de um conjunto de 3 blocos habitacionais, em regime de propriedade horizontal. (Proc.  $n^{ole 141.1}$ , da Direcção do Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc.  $n^{ole 174/89}$ , da Comissão de Terras).

#### Considerando que:

- 1. A Sociedade de Construção Central, Lda, com sede em Macau, na Av. Almeida Ribeiro, nº1, em requerimento de 30 de Junho de 1989, apresentado na DSPECE, veio expor que pretendia proceder ao aproveitamento, para fim habitacional, de uma área aproximada de 8750m² a resgatar ao mar, localizada na orla marítima fronteira à subestação da CEM, na Ilha da Taipa, pelo que solicitava a concessão, por arrendamento, da referida área, para o fim indicado.
- O estudo prévio foi remetido à DSOPT para apreciação, tendo esta Direcção de Serviços emitido parecer favorável.
   Por outro lado, foi ouvida a Direcção dos Serviços de Marinha que emitiu, também, idêntico parecer.
- 3. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições da concessão, condições estas que tiveram a concordância da requerente, conforme termo de compromisso firmado em 12-12-89, no qual declara ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.
- 4. Conforme informação nº431/89, de 13-12, 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 Transportes e Obras Públicas, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
- 5. A área a aterrar encontra-se demarcada na planta da DSCC referenciada por "Processo 908/89", de 7-12-89 e, segundo esta planta, tem 9820m2.
- 6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro 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  $n^Q$ s 29,  $n^Q$ 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei  $n^Q$  6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do art $^Q$  124 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

- 1. O Território de Macau, a seguir designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Construção Central, Lda., a seguir designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno a ser resgatado ao mar, sito na zona fronteira à subestação da CEM, na Ilha da Taipa, com a área de 9820 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 908/89, de 07.12.89, da DSCC, que passa a fazer parte integrante do presente CONTRATO.
- 2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a sua conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo segundo outorgante.
- 3. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar, como estaleiro de obra, o terreno assinalado na planta referida no número primeiro da presente clásula.

## 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 conjunto de 3 blocos, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 15 pisos.
- 2. O conjunto de 3 blocos referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: do 1º ao 13º andar

Estacionamento: cave e r/c

#### CLÁUSULA QUARTA - RENDA

- 1. De acordo com a Portaria nº 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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$147.300,00 (cento e quarenta e sete mil e trezentas) patacas;
  - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de \$192.050,00 (cento e noventa e duas mil e cinquenta) patacas resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação: 20.190 m2 x \$7,50/m2 .....\$151.425.00
- ii) Area bruta para estacionamento: 3125 m2 x \$5,00/m2 .....\$ 15.625,00
- iii)Área descoberta tratada:
  5000 m2 x \$5,00/m2 ......\$ 25.000,00
- 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) 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 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 considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.
- 4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, 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 e a remoção de todas as construções e materiais aí existentes.

## CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS PARA ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE eventualmente necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território, carecendo de autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE, a utilização de materiais nele obtidos.

## 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 \$1000,00 (mil) 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 número dois 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 \$ 30.781.134,00 (trinta milhões setecentas e oitenta e uma mil cento e trinta e quatro) patacas que será pago da seguinte forma:
  - a) \$ 23.416.134,00 (vinte e três milhões quatrocentas e dezasseis mil cento e trinta e quatro) patacas, das quais \$ 5.856.134,00 (cinco milhões oitocentas e cinquenta e seis mil cento e trinta e quatro) patacas, serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato. O diferencial no valor de \$ 17.560.000,00 (dezassete milhões quinhentas e sessenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em

seis prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 3.295.450,00 (três milhões duzentas e noventa e cinco mil quatrocentas e cinquenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato;

- b) O remanescente, no montante de \$ 7.365.000,00 (sete milhões trezentas e sessenta e cinco mil) patacas, será prestado, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de aterro e muralha de suporte bem como da pavimentação dos arruamentos - devendo a via marginal dispor de um perfil transversal de acordo com os alinhamentos a definir pela DSOPT execução das respectivas e infraestruturas, nomeadamente sistema de esgotos e drenagem de águas, correspondentes ao terreno assinalado na planta nº.908/89, de 07/12/89, da DSCC, a executar pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de acordo com os projectos por este elaborados e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE
- 2. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nos aterros referidos na alínea b) do ponto um da presente cláusula, durante um período de um ano, contado a partir da data de recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.
- 3. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não dê cumprimento à obrigação referida na alínea b) do número um desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras, com direito a reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento), que são exigíveis ao SEGUNDO OUTORGANTE.

# CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

- 1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$147.300,00 (cento e quarenta e sete mil e trezentas) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
- 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do TERRENO à medida que for ficando concluído o respectivo aproveitamento.
- 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 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

1. 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

- O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
  - a) Falta do pagamento pontual da renda;
  - 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;
  - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
  - 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 nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, Carlos Montez Melancia.

