Despacho n.º 192/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção e Fomento Imobiliário Tat Meng, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 6630m2, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 33, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio. (Proc. nº6118.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº181/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Empresa de Construção e Fomento Imobiliário Tat Meng, Lda., com sede em Macau, na Av. Coronel Mesquita, nº 51, A-2, r/c, requereu a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 6630m2, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 33, 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 artº 118 nº 1 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no nº3 do Despacho nº10/GM/89, de 18 de Janeiro, o pedido foi publicado no Boletim Oficial nº44, por meio do aviso nº12/89/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, patente 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 Sio Hei.

4. Entretanto, nos termos da parte final do nº3 do referido despacho, foi facultado à requerente inicial o uso do direito de preferência, pelo que, em 28 de Novembro de 1989, esta declarou pretender exercer o direito que lhe assistia, pagando a quantia oferecida na 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 a requerente concordou, conforme termo de compromisso firmado em 13-12-89, pelos seus legais representantes, no qual se comprometeu ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº434/89, de 14-12-89, 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 os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Processo 504/89", de 24-10-89, tem a área de 6630m2 e é terreno do domínio privado do Território.

8. 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 nºs 29, nº1, alínea c) e 49 e seguintes, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124º 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, ora denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa de Construção e Fomento Imobiliário Tat Meng, Lda., ora denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, precedido de concurso público, um terreno, não descrito, sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 33, na Ilha da Taipa, com a área de 6.630 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº. 504/89, de 24/10/89, da DSCC, e que faz parte integrante do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE 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 constituido por um podium com quatro pisos e quatro torres, com 18 pisos, compreendendo ao todo 22 pisos acima do solo.

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

   Comercial : parte do rés-do-chão e do 1º. andar ;

   Habitacional: parte do rés-do-chão, parte do 1º. andar e parte do 2º. andar e do 4º. ao 21º. andares;

   Estacionamento: parte do rés-do-chão, do 1º. andar e do 2º. andar e todo o 3º. andar;

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 $10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 66.300,00 (sessenta e seis mil e trezentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $ 364.603,00 (trezentas e sessenta e quatro mil seiscentas e três) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
53.103 m2 x $ 4,50/m2.....$ 238.964,00

ii) Área bruta para comércio:
10.295 m2 x $ 6,50/m2 .....$ 66.918,00

iii) Área bruta para estacionamento:
12.121 m2 x $ 4,50/m2 .....$ 54.545,00

IV) Área descoberta:
928 m2 x $ 4,50/m2 .....$ 4.176,00

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), 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 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 Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, 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 nº. 504/89, de 24/10/89, da DSCC e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, 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 1ª. infracção; $ 5.000,00 a $ 10.000,00;
   - Na 2ª. infracção: $ 10.001,00 a $ 20.000,00;
   - Na 3ª. infracção: $ 20.001,00 a $ 50.000,00;
   - A partir da 4ª. 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 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $ 42.781.855,00 (quarenta e dois milhões setecentas e oitenta e uma mil oitocentas e cinquenta e cinco) patacas, que será pago no prazo de 12 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do Despacho que autoriza o presente CONTRATO, da seguinte forma:

a) $ 21.391.000,00 (vinte e um milhões trezentas e noventa e uma mil) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, no montante de $ 21.390.855,00 (vinte e um milhões trezentas e noventa mil oitocentas e cinquenta e cinco) patacas, será pago em quatro prestações trimestrais de $ 5.347.713,75 (cinco milhões trezentas e quarenta e sete mil setecentas e treze patacas e setenta e cinco avos) cada.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 nº.2 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 66.300,00 (sessenta e seis mil e trezentas) 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 artº.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

1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

   a) falta de 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.

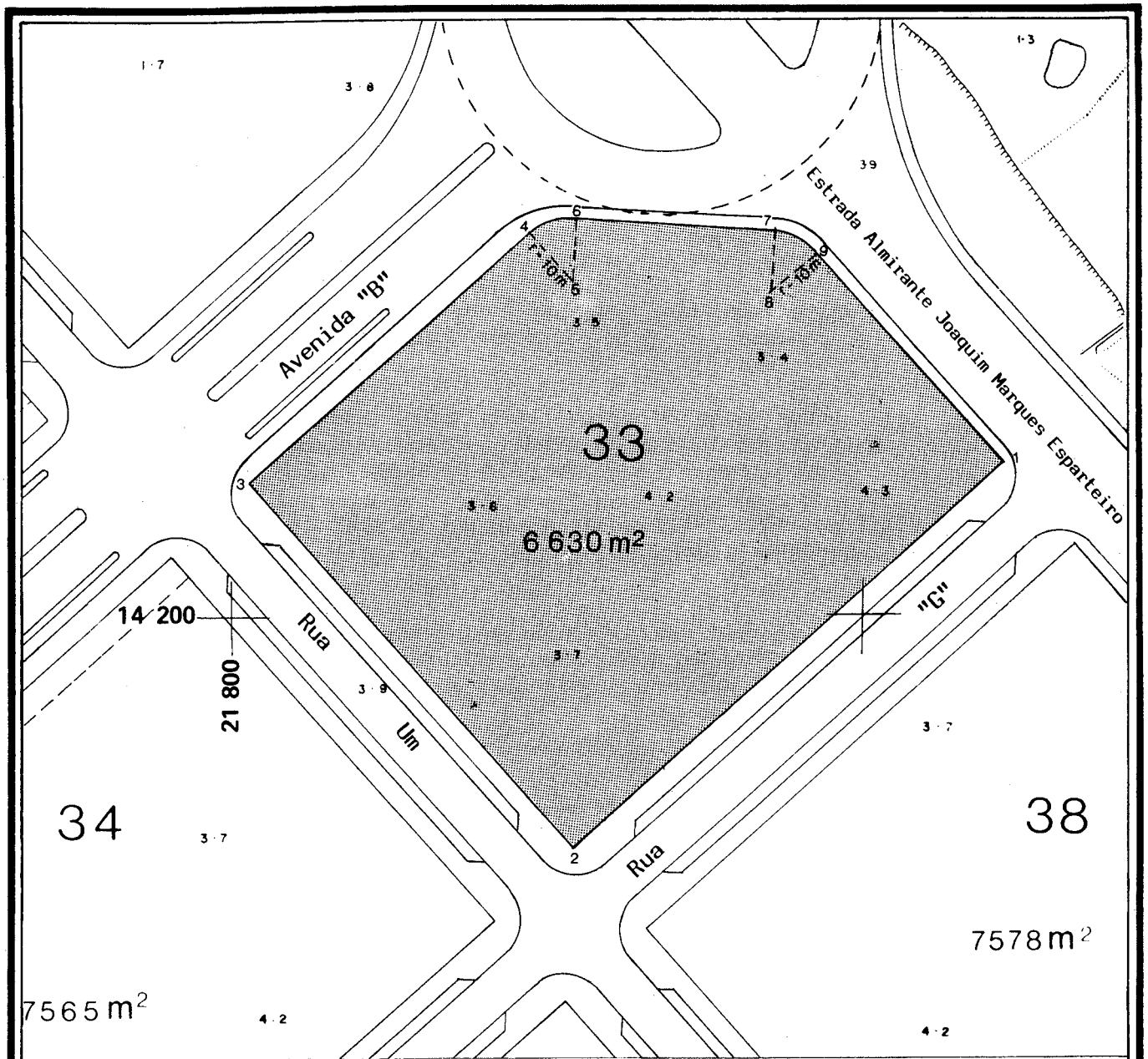
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

Para efeitos de 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 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRÃO 33

	M(m)	P(m)
1	21 922.5	14 223.7
2	21 854.1	14 163.2
3	21 803.1	14 220.9
4	21 847.4	14 260.0
5	21 854.0	14 252.5
6	21 854.6	14 262.5
7	21 886.0	14 260.6
8	21 885.4	14 250.6
9	21 892.9	14 257.2

ÁREA = 6 630 m2

- Confrontações actuais:
NE - Estrada Almirante Joaquim Marques Esparteiro e entroncamento da mesma com via projectada.
Vias projectadas nos restantes pontos cardeais.

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)

Despacho n.º 192/GM/89 **Parecer da CT no.** 293/89 **de** 18/12/89 504/89 de 24/10/89