

**Despacho n.º 11/SATOP/93**

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 190m<sup>2</sup>, sito na Estrada do Almirante Marques Esparteiro, na ilha da Taipa, destinado a habitação, comércio e estacionamento. (Proc. n.º 6 178.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 84/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 4 de Setembro de 1991, dirigido a S. Ex.<sup>ª</sup> o Governador de Macau, Ho Weng Cheong, casado, residente em Macau, na Rua do Pagode, n.º 54, r/c, em representação da Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Lda., matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 288, a fls. 149 do livro C-13.º, com sede em Macau, na Rua do Pagode, n.º 52, vem requerer a concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4 000 m<sup>2</sup>, sito na ilha da Taipa, junto à Estrada do Almirante Marques Esparteiro, constituído por duas parcelas de terreno (lotes I e II).

2. Esclarecida a situação cadastral das referidas parcelas e reunidos os documentos necessários, foi dado início à instrução do processo.

3. De acordo com a planta de alinhamento emitida em 11 de Março de 1992, pelo Gabinete de Planeamento Urbano da DSSOPT, o terreno foi dividido em dois lotes, lote TN16 e lote TN20, sendo a área envolvente dos lotes a infra-estruturar pelo concessionário.

Contudo, dado que o lote TN20 engloba parte de um terreno privado, que reverterá ao Território, no âmbito de um processo de troca que decorre no Departamento de Solos, foi proposto superiormente que o objecto da presente concessão fosse apenas o lote TN16, com a área de 2 190m<sup>2</sup>, com o que o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas concordou, conforme seu despacho de 13 de Julho de 1992.

4. O mencionado terreno com a área de 2 190 m<sup>2</sup> encontra-se demarcado na planta n.º 3 835/92, emitida em 13 de Junho, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro e está omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau.

5. Obtidos os pareceres do Gabinete de Planeamento Urbano e Departamento de Edificações Urbanas da DSSOPT favoráveis ao estudo prévio, foi elaborada minuta de contrato e remetida à requerente que aceitou, na generalidade, as condições de concessão do lote TN16. Submeteu, no entanto, à consideração superior a dedução, no prémio do contrato, do custo da passagem superior para peões prevista na planta oficial de alinhamento e que constitui um encargo adicional a suportar pela concessionária.

6. Esta pretensão foi acolhida pela DSSOPT, que calculou o custo de construção no valor de \$ 2 200 000,00 (dois milhões e duzentas mil) patacas, após o que nova minuta de contrato foi elaborada, a qual obteve a concordância da requerente, em 8 de Setembro de 1992.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 12 de Outubro de 1992, nada teve a opor ao pedido.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram

notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Janeiro de 1993, assinada pelo gerente Ho Weng Cheong, com poderes para o acto, qualidade e poderes verificados pela informação por escrito da Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel.

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 ss., da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com as condições seguintes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito entre a Avenida do Almirante Marques Esparteiro e o Caminho das Hortas, na ilha da Taipa, designado por lote TN16, com a área de 2 190 m<sup>2</sup> (dois mil, cento e noventa) metros quadrados e com o valor de \$ 29 969 926,00 (vinte e nove milhões, novecentas e sessenta e nove mil, novecentas e vinte e seis) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 3 835/92, emitida em 13 de Junho, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo cave e um pódio com 4 pisos sobre o qual se edificam duas torres, uma com 17 pisos (torre I) e outra com 13 pisos (torre II).

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

Habitacional: do 4.º ao 20.º andar, na torre I, e do 4.º ao 16.º andar, na torre II, com a área de 18 591 m<sup>2</sup>;

Comercial: cave, rés-do-chão e 1.º andar, com a área de 5 543 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: do 2.º ao 3.º andar, com a área de 4 682 m<sup>2</sup>.

*Cláusula quarta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno paga \$ 9,00 (nove) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 19 710,00 (dezanove mil, setecentas e dez) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 140 758,00 (cento e quarenta mil, setecentas e cinquenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

18 591 m<sup>2</sup> x \$ 4,5/m<sup>2</sup> ..... \$ 83 659,50

ii) Área bruta para comércio:

5 543 m<sup>2</sup> x \$ 6,5/m<sup>2</sup> ..... \$ 36 029,50

iii) Área bruta para estacionamento:

4 682 m<sup>2</sup> x \$ 4,5/m<sup>2</sup> ..... \$ 21 069,00

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 utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados em legislação que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

#### *Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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

a) 90 (noventa) 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 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, entende-se 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 pode dar início

à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a 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) A desocupação e remoção de todas as construções e materiais existentes nas áreas assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 835/92, emitida em 13 de Junho, pela DSCC;

b) A construção das necessárias infra-estruturas na parcela de terreno assinalada com a letra «B», na referida planta;

c) A construção da passadeira superior para peões, prevista na planta de alinhamento oficial que deve obedecer às seguintes características:

«Gabarit» .... 5,0 metros

Largura do tabuleiro ... 3,0 metros

Acessos: três escadas fixas situadas em cada um dos extremos, destinadas ao acesso dos peões, com uma largura de 2,00 metros, patim com 0,30 m e espelho compreendido entre 16,5 cm a 17,0 cm, com guardas de ferro galvanizado e pintado, com uma altura mínima de 0,90 m.

2. Todo o percurso de peões que a passagem superior vai permitir, incluindo os acessos verticais, é coberto com policabornato, ou material equivalente, aplicada em estrutura metálica solidária com os restantes elementos estruturais e com as guardas metálicas, devendo a solução ter em conta os condicionamentos climatéricos existentes.

3. Todos os materiais empregues devem ser de boa qualidade, de fácil manutenção e resistentes ao desgaste pelo tempo, devendo a solução estrutural ser realizada em betão armado e/ou pré-reforçado.

4. A emissão da licença de utilização do edifício fica sujeita à vistoria prévia do disposto 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 são 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 são 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 DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções o primeiro outorgante tem 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 até \$ 2 000,00 (duas 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 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*

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 29 969 926,00 (vinte e nove milhões, novecentas e sessenta e nove mil, novecentas e vinte e seis) patacas, que é pago da seguinte forma:

a) \$ 27 769 926,00 (vinte e sete milhões, setecentas e sessenta e nove mil, novecentas e vinte e seis) patacas, das quais \$ 12 000 000,00 (doze milhões) patacas são pagos 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

O diferencial, no valor de \$ 15 769 926,00 (quinze milhões, setecentas e sessenta e nove mil, novecentas e vinte e seis) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 4 293 378,00 (quatro milhões, duzentas e noventa e três mil, trezentas e setenta e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira, 150 (cento e cinquenta) dias após a data do pagamento referido na alínea anterior;

b) O remanescente, no valor de \$ 2 200 000,00 (dois milhões e duzentas mil) patacas, é prestado pelo segundo outorgante, pela dação em pagamento da obra de construção da passagem superior para peões, a que se refere a alínea c) da cláusula sexta.

#### *Cláusula décima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 19 710,00 (dezanove mil, setecentas e dez) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve 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 pode 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 caduca 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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

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

3. A caducidade do contrato determina 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 pode 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona.

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

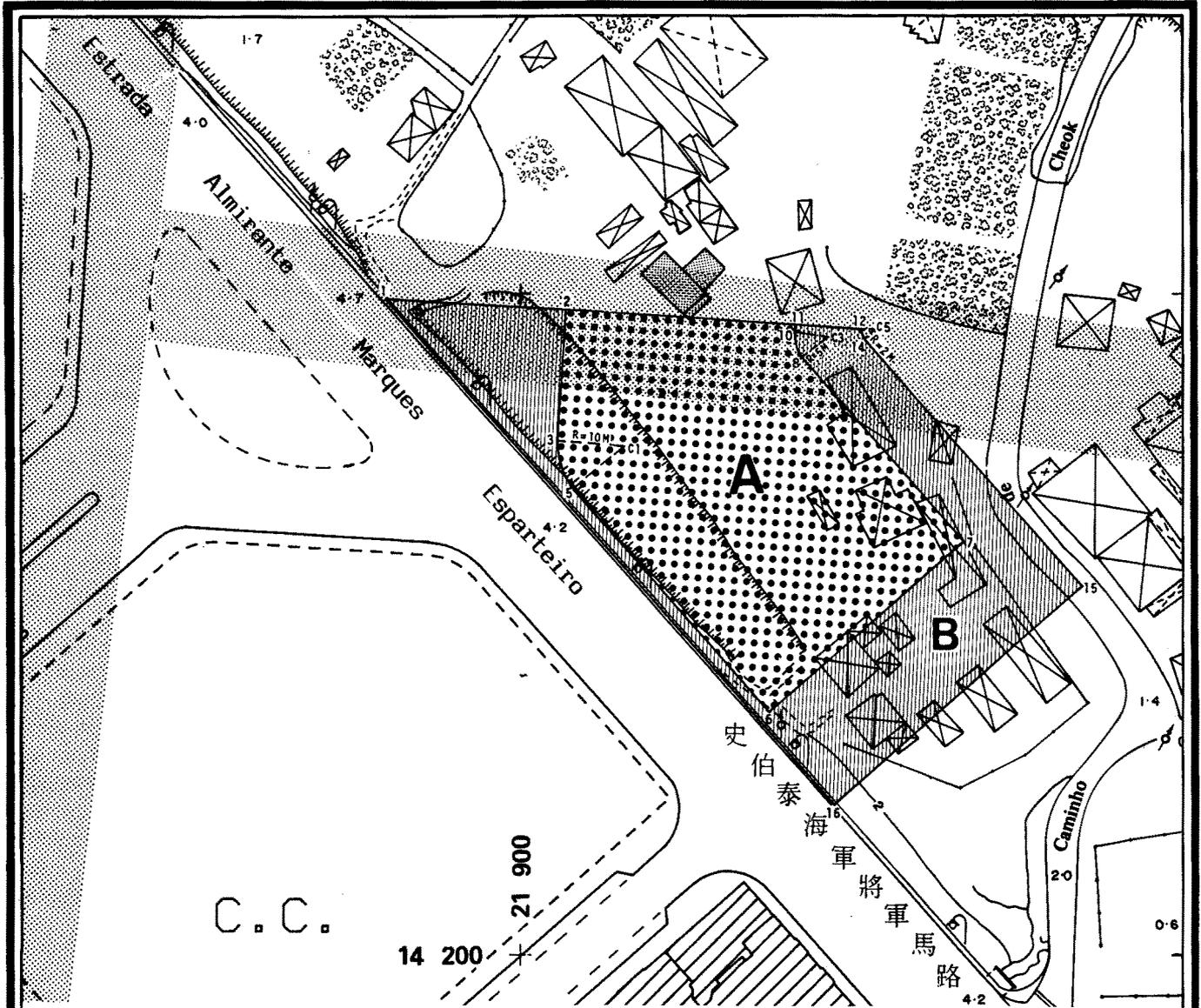
*Cláusula décima quinta — Foro competente*

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

*Cláusula décima sexta — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/ /80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Janeiro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



TERRENO ENTRE A ESTRADA ALMIRANTE MARQUES ESPARTEIRO E CAMINHO DAS HORTAS. (TAIPA) - LOTE TN 16.

	M(m)	P(m)
1	21 879,7	14 299,3
2	21 906,6	14 297,7
3	21 905,4	14 277,7
C1	21 915,4	14 277,1
5	21 907,7	14 270,7
6	21 917,5	14 217,0
7	21 966,7	14 262,8
8	21 942,3	14 290,4
C3	21 946,1	14 291,7
10	21 941,1	14 294,0
11	21 941,2	14 295,5
12	21 951,1	14 294,9
C5	21 953,1	14 294,8
14	21 951,6	14 291,5
15	21 984,7	14 256,0
16	21 947,3	14 222,9



ÁREA "A" = 2 190 m<sup>2</sup>



ÁREA "B" = 1 661 m<sup>2</sup>

OBS: A parcela B destina-se a vias públicas projectadas a infraestruturas pelo concessionário.

Confrontações do lote a conceder (Parcela A):

- NE e SE - Vias projectadas junto à Estrada Almirante Marques Esparteiro;
- SW - Estrada Almirante Marques Esparteiro e Rotunda projectada junto à mesma Estrada;
- NW - Terreno omissa na CRP nas proximidades da Estrada Almirante Marques Esparteiro.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO  
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)