

Despacho n.º 29/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade «Nova Taipa — Urbanização, Lda.», de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 175 729 m², sito na Baixa da Taipa, em virtude da alteração parcial da finalidade, passando o seu aproveitamento a incluir um hotel na área anteriormente destinada a escritórios.

Reversão ao Território de 79 934 m² da área concedida, (Processo n.º 6 036.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 86/92, da Comissão de Terras).

1. Por escritura de contrato de revisão e transmissão, outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 1 de Junho de 1989, a Sociedade «Nova Taipa — Urbanização, Lda.», com sede em Macau, no Hotel Lisboa — Ala Nova, 2.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel, sob o n.º 2 868 a fls. 71 do livro C-8.º, ficou titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 175 729 m², sito na Baixa da Taipa.

2. Em cumprimento do estipulado na cláusula 3.ª da referida escritura, a concessionária representada pelo seu gerente Yeung Ka Yan Kevin, apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) para aprovação, através de requerimento de 11 de Outubro de 1990, o anteprojecto da obra, designado por «Nova Taipa», a implantar no terreno em apreço, juntando uma lista de desenhos e memória descritiva.

3. O Departamento competente da DSSOPT, depois de apreciar o anteprojecto, emitiu parecer no sentido daquele ser rectificado, devendo explicitar-se algumas áreas brutas de construção, número de lugares para parque de estacionamento, calendarização das fases de aproveitamento, impondo que a construção da escola prevista no contrato seja efectuada na 2.ª fase e considerando inaceitável a construção de um hotel com 60 pisos, tendo ainda informado a concessionária que o anteprojecto implicava uma renegociação do contrato de concessão.

4. Face a isto, a concessionária apresentou a rectificação ao anteprojecto que veio a obter parecer favorável da DSSOPT.

5. Onovo plano de aproveitamento do terreno prevê a construção de um hotel na área que inicialmente estava destinada a escritórios, havendo, também, ligeiras alterações na área do terreno e dos quarteirões delineados, devido ao estabelecimento de novos alinhamentos e condicionantes urbanísticas.

6. Nestas circunstâncias e uma vez emitidas as plantas de alinhamento e cadastral, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo do prémio a pagar pela concessionária e elaborou a minuta de revisão do contrato.

7. Todavia, o valor do prémio não obteve a concordância da concessionária, em virtude de se reportar a um hotel de 5 estrelas, tendo aquela modificado o projecto do hotel para um de 3 estrelas, resultando daí um novo cálculo do prémio, o qual foi aceite pela concessionária.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Outubro de 1992, nada teve a objectar.

9. 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 revisão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração prestada em 28 de Janeiro de 1993, pelos seus legais representantes Lee Hin Moh e Ho Yuen Ki Winnie, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela informação, por escrito, passada em 25 de Novembro de 1991, pela competente Conservatória e que se encontra junta ao processo.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 107.º 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 em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a alteração do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, com a área de 175 729 (cento e setenta e cinco mil, setecentos e vinte e nove) metros quadrados, situado na Baixa da Taipa, titulado pela escritura outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 1 de Junho de 1989.

2. Em consequência do referido n.º 1 deste artigo, as cláusulas primeira, terceira, quarta, quinta, sétima, oitava e décima segunda do contrato passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão do contrato de concessão do terreno com a área global de 175 729 (cento e setenta e cinco mil, setecentos e vinte e nove) metros quadrados, assinalado com as letras «A», «A1», «A2», «A3», «A4», «A5», «A6», «B2», «B4», «B5», «B6», «C», «D» e «D1» na planta n.º 560/89, emitida em 6 de Maio de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, das parcelas de terreno com as áreas de 638 (seiscentos e trinta e oito) metros quadrados e 53 (cinquenta e três) metros quadrados, 42 783 (quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e três) metros quadrados e 28 914 (vinte e oito mil, novecentos e catorze) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, com as letras «D» e «D1», «C» e «A3» na planta acima identificada e que se destinam a integrar o domínio público do Território;

c) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, do quarteirão assinalado pelas letras «A6» e «B6» na planta supra-identificada, com as áreas, respectivamente, de 6 862 (seis mil, oitocentos e sessenta e dois) metros quadrados e 684 (seiscentos e oitenta e quatro) metros quadrados, onde será implantado o equipamento escolar e que se destina a integrar o domínio privado do Território, ao qual é atribuído o valor de \$ 4 655 902,00 (quatro milhões, seiscentas e cinquenta e cinco mil, novecentas e duas) patacas e de \$ 464 098,00 (quatrocentas e sessenta e quatro mil e noventa e oito) patacas, respectivamente.

2. A área global da concessão passa a ser de 95 795 (noventa e cinco mil, setecentos e noventa e cinco) metros quadrados e está assinalada na planta supra-identificada, com as letras «A», «A1», «A2», «B2», «A4», «B4», «A5» e «B5».

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um complexo de edifícios nos quarteirões «A», «A1», «A2», «B2», «A4», «B4», «A5» e «B5», todos assinalados na planta identificada na cláusula anterior.

2. As finalidades e áreas globais de construção a executar na totalidade dos quarteirões, identificados no número anterior, serão as seguintes:

- a) Habitação: 725 573 m²;
- b) Comércio: 26 646 m²;
- c) Hotel de três estrelas: 58 159 m²;
- d) Estacionamento: 139 866 m².

3. A construção, pela segunda outorgante, de áreas superiores aos montantes estipulados no número anterior, assim como qualquer alteração de finalidade, está sujeita a prévia autorização do primeiro outorgante e a sua eventual autorização implicará a revisão do presente contrato, nomeadamente o montante do prémio.

4. As parcelas de terreno assinaladas com as letras «B2», «B4» e «B5» na planta acima identificada e que se encontram situadas a nível do solo sob as arcadas, serão destinadas, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e que se chamará zona de passeio sob a arcada.

5. A segunda outorgante fica obrigada a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 (um vírgula vinte) metros, todo o terreno subjacente às faixas definidas no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

Cláusula quarta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

- a) Pagar os encargos emergentes da execução, pelo primeiro outorgante, das obras de construção dos arruamentos principais e secundários e da rede geral de esgotos;
- b) Pagar os encargos emergentes da execução, pela CEM, da rede de iluminação pública;
- c) Desocupar e remover do terreno quaisquer construções provisórias e materiais, porventura aí existentes;
- d) Construir e entregar ao primeiro outorgante os seguintes equipamentos com cerca de 27 588 m²:

i) Um posto de correios e área de estacionamento coberto para 4 (quatro) automóveis;

ii) Um posto médico;

iii) Instalações destinadas à Direcção dos Serviços de Finanças;

iv) 8 (oito) creches;

v) 10 (dez) escolas pré-primárias;

vi) Duas escolas situadas no quarteirão assinalado pelas letras «A6» e «B6» na planta supra-identificada e no quarteirão 22 assinalado na planta n.º 3 780/91, emitida em 11 de Fevereiro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro;

vii) Posto policial, com 3 830 (três mil, oitocentos e trinta) metros quadrados, a construir em parte do quarteirão assinalado com as letras «A5» e «B5» na planta n.º 560/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 6 de Maio de 1992;

e) A execução, de acordo com o projecto aprovado pelo primeiro outorgante da:

i) Zona verde no quarteirão «A3», assinalado na planta supra-identificada com o n.º 560/89;

ii) Espaços abertos destinados ao público.

2. As localizações das áreas correspondentes às construções referidas na alínea d) do número anterior serão propostas pela segunda outorgante e submetidas à aprovação do primeiro outorgante que poderá optar por outras localizações diferentes das propostas.

3. É igualmente encargo integral da segunda outorgante a elaboração de todos os projectos respeitantes às construções referidas na alínea d) do n.º 1 desta cláusula.

4. As construções executadas pela segunda outorgante, referidas nos números anteriores desta cláusula, serão entregues com uma garantia de boa execução pelo período de um ano, contado a partir da data da recepção respectiva pelo primeiro outorgante. Os espaços abertos, nomeadamente as zonas verdes e jardins, serão entregues depois de tratamento respeitante à drenagem e à adequada cobertura vegetal.

5. O primeiro outorgante, caso venha a reconhecer desnecessária a instalação de qualquer uma das estruturas de apoio referidas na alínea d) do n.º 1 desta cláusula, poderá dar-lhe um aproveitamento diferente daquele que se encontra previsto.

6. Durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno, a segunda outorgante procederá à reparação, por sua conta, de quaisquer danos provocados nos arruamentos e zonas verdes.

Cláusula quinta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, \$ 9,00 (nove) patacas por metro quadrado, no montante global de \$ 862 155,00 (oitocentas e sessenta e duas mil, cento e cinquenta e cinco) patacas;

b) À medida que, em conformidade com o faseamento fixado no artigo segundo deste contrato, forem emitidas as respectivas licenças de utilização dos edifícios a construir no terreno, a segunda outorgante passará a pagar:

\$ 4,50 (quatro patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;

\$ 6,50 (seis patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para comércio;

\$ 6,50 (seis patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para hotel;

\$ 4,50 (quatro patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento.

2. As áreas, definidas no n.º 2 da cláusula terceira, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante das vistorias a levar a efeito pelos Serviços competentes, para efeito da emissão das licenças de utilização.

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

Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento de cada um dos prazos fixados no artigo segundo, a segunda outorgante fica sujeita a multa de \$ 2 500,00 (duas mil e quinhentas) patacas por cada dia de atraso, até 90 (noventa) dias, para além desse período e até ao máximo global de 180 (cento e oitenta) dias, a segunda outorgante fica sujeita a multa correspondente ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

5. Caso o atraso injustificado atinja um período superior a 180 (cento e oitenta) dias, poderá o primeiro outorgante rescindir, total ou parcialmente, o contrato na parte respeitante à obra em atraso, revertendo a seu favor as áreas de terreno correspondentes ao quarteirão ou quarteirões não aproveitados, com todas as obras aí executadas, sem direito a indemnização e com perda da parte da caução correspondente à obra em atraso.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 862 155,00 (oitocentas e sessenta e duas mil, cento e cinquenta e cinco) patacas, por meio de depósito ou 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 segunda — Fiscalização

1. Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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.

2. Toda a actividade da segunda outorgante será acompanhada por um técnico designado pelo Governador, sem prejuízo da fiscalização cometida aos Serviços competentes nos termos da lei.

3. A remuneração do técnico referido na alínea anterior será fixada por despacho do Governador, não podendo exceder o índice 650 de vencimento na função pública e será satisfeita pela segunda outorgante.

Artigo segundo — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento integral do terreno deverá operar-se no prazo global de 66 (sessenta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, e de acordo com o seguinte faseamento:

1.ª fase — Construção de uma escola no quarteirão 22 assinalado na planta n.º 3 780/91, emitida em 11 de Fevereiro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, no prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da data da publicação do mencionado despacho.

Construção de 14 (catorze) edifícios no quarteirão assinalado com as letras «A2» e «B2» na planta n.º 560/89, emitida em 6 de Maio de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, e de uma escola no quarteirão assinalado com as letras «A6» e «B6» na mesma planta, no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da data acima referida;

2.ª fase — Construção de 14 (catorze) edifícios no quarteirão assinalado com as letras «A4» e «B4» na mencionada planta, a concluir no prazo de 46 (quarenta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

3.ª fase — Construção de 3 (três) edifícios e do posto policial no quarteirão assinalado com as letras «A5» e «B5», a concluir no prazo de 60 (sessenta) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do referido despacho;

4.ª fase — Construção de 3 (três) edifícios no quarteirão «A1», a concluir no prazo de 56 (cinquenta e seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do supra referido despacho;

5.ª fase — Construção de 3 (três) edifícios, incluindo o hotel, no quarteirão assinalado com a letra «A», a concluir no prazo de 60 (sessenta) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho supra referido;

6.ª fase — Construção do parque central no quarteirão assinalado com a letra «A3», a concluir no prazo global do aproveitamento.

2. Consideram-se incluídos no prazo de aproveitamento estipulado no n.º 1 deste artigo os prazos de elaboração e apresentação pela segunda outorgante e aprovação pelos Serviços competentes, dos respectivos anteprojectos (projecto de arquitectura) e projectos de obras (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais).

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos, 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 deste artigo, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele Regulamento, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Artigo terceiro

Sem prejuízo do pagamento pela segunda outorgante do prémio fixado na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pela escritura celebrada em 1 de Junho de 1989, a segunda outorgante pagará ainda, por força da presente alteração a importância de \$ 104 188 320,00 (cento e quatro milhões, cento e oitenta e oito mil, trezentas e vinte) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 52 000 000,00 (cinquenta e dois milhões) de patacas, trinta dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente alteração ao contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 52 188 320,00 (cinquenta e dois milhões, cento e oitenta e oito mil, trezentas e vinte) patacas, que venderá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 14 208 317,00 (catorze milhões, duzentas e oito mil, trezentas e dezassete) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho referido na alínea anterior.

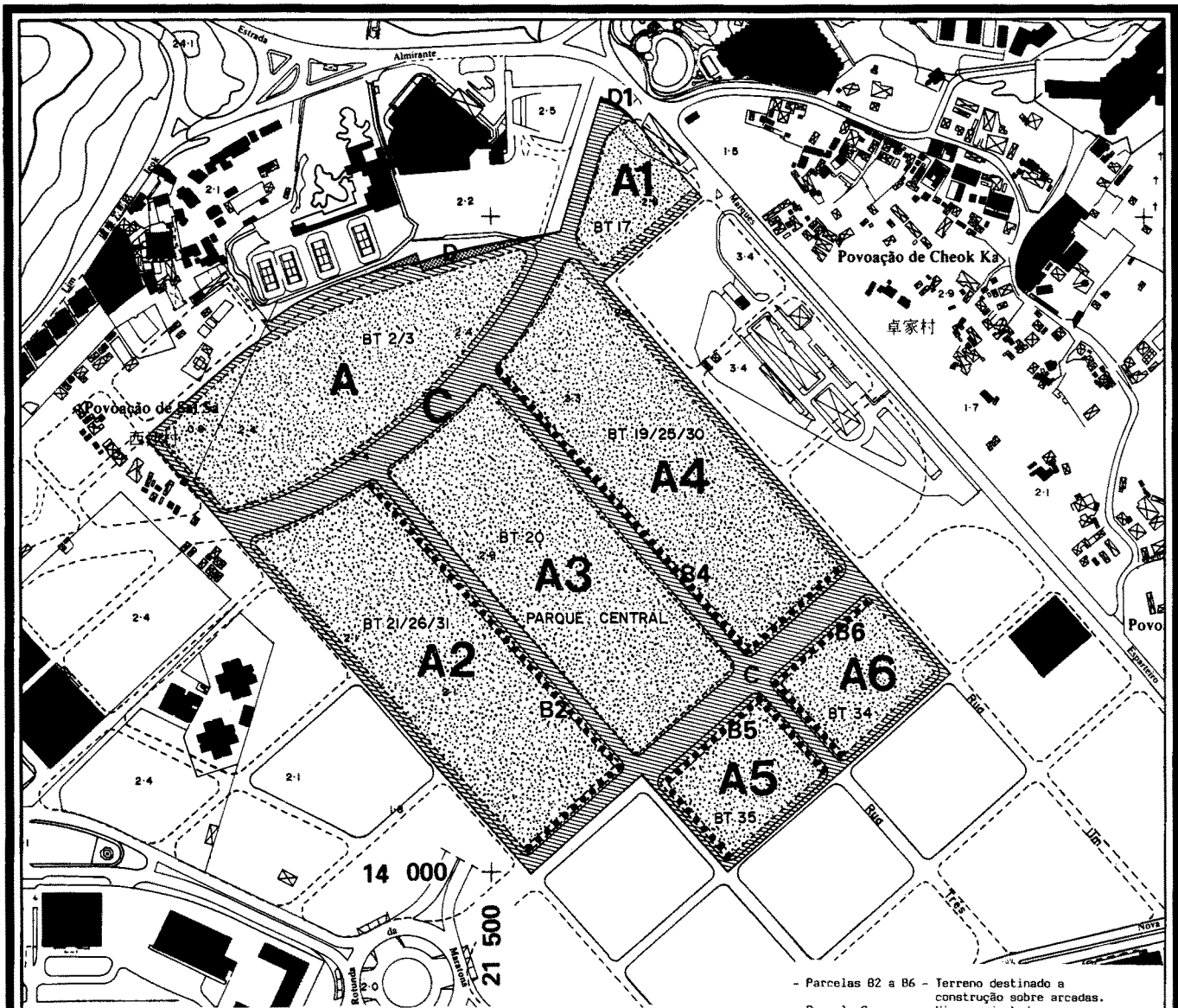
Artigo quarto

A concessão do terreno identificado no artigo primeiro rege-se pelo presente contrato e pelas cláusulas do contrato de concessão, titulado pela escritura celebrada em 1 de Junho de 1989, que não o contrariem.

Artigo quinto

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

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



**BAIXA DA TAIPA - URBANIZAÇÃO
"NOVA TAIPA" (NOVO PLANO)**

Área das Parcelas

A = 23 843 m ²	B2 = 1 537 m ²
A1 = 5 230 m ²	B4 = 1 537 m ²
A2 = 27 939 m ²	B5 = 988 m ²
A3 = 28 914 m ²	B6 = 684 m ²
A4 = 27 932 m ²	C = 42 783 m ²
A5 = 6 789 m ²	D = 638 m ²
A6 = 6 862 m ²	D1 = 53 m ²

- Parcelas B2 a B6 - Terreno destinado a construção sobre arcadas.
- Parcela C - Vias projectadas.
- Parcelas D e D1 - Terreno a reverter ao Território.

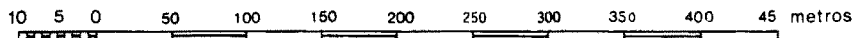
Confrontações dos Quarteirões:

- Quart. BT 2/3 (Parcela A)
Vias projectadas na Baixa da Taipa em todos os pontos cardeais;
- Quart. BT 17 (Parcela A1)
NE - Estrada Almirante Marques Esparteiro;
Nos restantes pontos cardeais vias projectadas na Baixa da Taipa.
- Quart. BT 21/26/31 (Parcelas A2 + B2)
Vias projectadas na Baixa da Taipa, em todos os pontos cardeais.
- Quart. BT 20 (Parcela A3)
Vias projectadas na Baixa da Taipa, em todos os pontos cardeais.
- Quart. BT 19/25/30 (Parcelas A4 + B4)
Vias projectadas na Baixa da Taipa, em todos os pontos cardeais.
- Quart. BT 35 (Parcelas A5 + B5)
Vias projectadas na Baixa da Taipa, em todos os pontos cardeais.
- Quart. BT 34
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 1:5 000



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