

**Despacho n.º 17/SAOPH/88**

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 5 de Dezembro de 1987, a «Lusomar» — Sociedade de Construção e Fomento Predial, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área global de 74 576 m<sup>2</sup>, sito na Baixa da Taipa, destinado à construção de um complexo habitacional, comercial e respectivas infra-estruturas, (Proc. n.º 143/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Na sequência de uma proposta apresentada a S. Ex.ª o Governador, em Setembro de 1987, e considerando as condicionantes urbanísticas definidas pelo PIU da Baixa da Taipa, apresentadas numa reunião efectuada nos SPECE, em Outubro do mesmo ano, a «Lusomar» — Sociedade de Construção e Fomento Predial, Lda., com sede no Beco da Praia Grande, n.º 8-10, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Macau, sob o n.º 1 582, a fls. 17 do livro C-5.º, representada por Mário André Tang Sing Lopes dos Santos, apresentou, nos referidos Serviços, em 12 de Novembro de 1987, um estudo prévio de aproveitamento dos Lotes 36, 39, 40, 41, 43, 44 e 45, sitos na Zona E do PIU da Baixa da Taipa), e a correspondente memória descritiva.

2. Em princípio, a proposta de empreendimento apresentado mereceu, por parte da Administração do Território, o melhor acolhimento, em conformidade aliás com o interesse, que vem manifestando no desenvolvimento das Ilhas.

3. Assim, em requerimento datado de 5 de Dezembro de 1987, a «Lusomar» formalizou o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno, sito na referida zona, na Taipa, com a área de 74 576 m<sup>2</sup>, constituído pelos citados lotes, a fim de nele implantar um complexo habitacional e comercial, em conformidade com o estudo prévio que havia apresentado e o qual apreciado pela DSOPT mereceu parecer favorável destes serviços.

4. As negociações, que foram conduzidas pelos SPECE, culminaram com a assinatura de um termo de compromisso firmado pelo representante da sociedade requerente, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local, para o efeito, indicados.

5. Submetido todo o processado à consideração superior, pela informação n.º 408/87, de 10 de Dezembro, dos SPECE, recebeu parecer concordante do director destes Serviços, tendo o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, no seu despacho exarado na informação citada em 11 de Dezembro de 1987, determinado o envio do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 30 de Dezembro de 1987, considerando a legitimidade da requerente para adquirir direitos sobre terrenos do Território e o interesse que o empreendimento reveste para o Território, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública de contrato 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;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de concessão identificado em epígrafe, ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o 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 primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, sito na Baixa da Taipa, com a área de 74 576 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/02/1 235-E/87, de 19 de Novembro de 1987, da DSCC.

2. O terreno ora concedido inclui as áreas dos arruamentos principais, assinaladas na planta, e ainda um quarteirão destinado a zona verde, igualmente assinalado na planta com o n.º 44, áreas estas que, depois de aproveitadas com as respectivas infra-estruturas, reverterão para o primeiro outorgante.

3. Reverterão igualmente para o primeiro outorgante os arruamentos secundários e as áreas livres, após o aproveitamento dos respectivos quarteirões assinalados na planta.

*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 ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado de acordo com os respectivos projectos a elaborar e a apresentar pelo segundo outorgante e a aprovar pelo primeiro, com um complexo de edifícios a levar a efeito nos quarteirões assinalados na planta com os números: 36; 39; 40; 41; 43 e 45.

2. As finalidades e áreas globais de construção a levar a efeito na totalidade dos quarteirões referidos no número anterior serão as seguintes:

- a) Habitação:
- Classe A: cerca de 101 834 m<sup>2</sup>;
  - Classe B: cerca de 69 484 m<sup>2</sup>;
  - Classe C: cerca de 33 192 m<sup>2</sup>;

- b) Comércio: cerca de 17 060 m<sup>2</sup>;

- c) Equipamento social: cerca de 5 440 m<sup>2</sup>;
- d) Estacionamento: a área resultante da lei aplicável.

3. O quarteirão do terreno, assinalado na planta com o n.º 44, destina-se a zona verde a construir pelo segundo outorgante no âmbito dos encargos especiais estipulados na cláusula seguinte deste contrato.

#### *Cláusula quarta — Encargos especiais*

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A execução, de acordo com o projecto aprovado pelo primeiro outorgante, de todas as infra-estruturas do terreno, nomeadamente:

- i) Redes gerais de esgotos;
- ii) Arruamentos principais e secundários;
- iii) Zona verde que constituirá o quarteirão assinalado na planta com o n.º 44;
- iv) Espaços abertos destinados ao público.

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 as seguintes áreas de construção (Equipamento Social):

- i) 2 (duas) creches com 360 m<sup>2</sup> cada;
- ii) 2 (duas) escolas pré-primárias, com 360 m<sup>2</sup> cada;
- iii) 2 (duas) escolas primárias com 2 000 m<sup>2</sup> cada.

2. As localizações das áreas referidas na alínea d) do número anterior serão propostas pelo segundo outorgante e submetidas à aprovação do primeiro outorgante, que poderá optar por outras localizações diferentes das propostas.

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

4. As infra-estruturas e construções referidas nos números anteriores desta cláusula, reverterão para o primeiro outorgante em propriedade plena, gratuitamente, e serão entregues livres de quaisquer ónus ou encargos 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, no que respeita à drenagem e à adequada cobertura vegetal.

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

6. O segundo outorgante garantirá, durante um ano, contado a partir da data da sua conclusão, a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nas infra-estruturas do terreno, correndo por conta do segundo outorgante todos os encargos com as correcções e substituições a efectuar ao abrigo desta garantia.

7. Durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante procederá à reparação, por sua conta, de quaisquer danos por ele provocados, nomeadamente pelo transporte de materiais nos arruamentos, zonas verdes e nas demais áreas que, nos termos deste contrato, deverão ser entregues ao primeiro outorgante.

8. O primeiro outorgante reserva-se o direito de, mediante aviso prévio, optar por se substituir ao segundo outorgante na execução directa de parte ou da totalidade dos arruamentos principais assinalados na planta, e/ou das redes gerais de esgotos, continuando a ser encargo do segundo outorgante suportar os respectivos custos.

9. Caso o primeiro outorgante decida exercer a opção referida no número anterior, deverão ser respeitados os prazos de execução estabelecidos na cláusula sexta deste contrato, nomeadamente o Programa de Execução de Trabalhos que for aprovado, de acordo com o previsto no n.º 6 da mesma cláusula.

#### *Cláusula quinta — 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 \$ 2,50 (duas patacas e cinquenta avos) por metro quadrado do terreno, no montante global de MOP \$ 186 440,00 (cento e oitenta e seis mil, quatrocentas e quarenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, 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 e escritórios;

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

de acordo com os projectos que vierem a ser aprovados.

2. As áreas definidas de acordo com o número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito da emissão de licença de ocupação.

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 sexta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de seis anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, e de acordo com os seguintes prazos parciais, todos eles contados a partir da data da referida publicação daquele despacho.

a) A parte do arruamento da Avenida «B», que está incluída no terreno e que vai assinalada na planta anexa, deverá ficar concluída, de acordo com os projectos aprovados pelos Serviços competentes, no prazo de 10 (dez) meses;

b) O aproveitamento dos quarteirões e demais arruamentos será executado de acordo com o seguinte faseamento:

1.ª fase — Os quarteirões 41, 45 e 50% do quarteirão 44 deverão ficar integralmente aproveitados no prazo de 2 (dois) anos;

2.ª fase — Os quarteirões 39 e 40 deverão ficar integralmente aproveitados no prazo de 4 (quatro) anos;

3.ª fase — O quarteirão 36 deverá ficar integralmente aproveitado no prazo de 5 (cinco) anos;

4.ª fase — O quarteirão 43 e 50% do quarteirão 44 deverão ficar integralmente aproveitados no prazo de 6 (seis) anos;

c) Os arruamentos e respectivas infra-estruturas deverão ficar concluídos, de acordo com os projectos aprovados pelos Serviços competentes, à medida que o aproveitamento dos quarteirões limítrofes ficarem concluídos, integrados em cada uma das fases estipuladas na alínea anterior, exceptuando a parte do arruamento da Avenida «B», cuja execução deverá ser levada a cabo no prazo fixado na alínea a).

2. Consideram-se incluídos em cada um dos prazos parciais estipulados no número anterior, os prazos de elaboração e apresentação, pelo segundo outorgante, e aprovação, pelos Serviços competentes, dos respectivos anteprojectos (projectos de arquitectura) e projectos de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais).

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 dos prazos globais e parciais 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 90 (noventa) 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.

6. O segundo outorgante obriga-se a, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, elaborar e a apresentar ao primeiro outorgante, para aprovação deste, um programa de execução de trabalhos, detalhado, que deverá incluir e fixar todos os prazos parciais de elaboração e apresentação dos projectos, início e conclusão das obras de aproveitamento do terreno, em conformidade com o estabelecido nos números anteriores desta cláusula.

*Cláusula sétima — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento de cada um dos prazos fixados na cláusula anterior, será aplicada ao segundo outorgante, por cada falta verificada, a multa que poderá ir até \$ 1 000,00 (mil) 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, 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.

5. Caso o atraso injustificado verificado 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, para o primeiro outorgante, as áreas de terreno correspondentes ao quarteirão ou quarteirões não aproveitados, com todas as obras aí executadas, sem direito à indemnização e com perda da parte da caução correspondente à obra em atraso.

*Cláusula oitava — 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 MOP \$ 186 440,00 (cento e oitenta e seis mil; quatrocentas e quarenta) 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 nona — Prémio do contrato*

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 71 000 000,00 (setenta e um milhões) de patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 7 500 000,00 (sete milhões e quinhentas mil) patacas, em espécie, através da realização de obras de aterro da área que, dentro dos limites do terreno, se encontra ainda abaixo da cota + 4 m;

b) \$ 63 500 000,00 (sessenta e três milhões e quinhentas mil) patacas, a pagar do seguinte modo:

b) 1) \$ 7 750 000,00 (sete milhões, setecentas e cinquenta mil) patacas, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data da assinatura do termo de compromisso;

b) 2) \$ 27 750 000,00 (vinte e sete milhões, setecentas e cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) 3) O montante remanescente de \$ 28 000 000,00 (vinte e oito milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 083 400,00 (cinco milhões, oitenta e três mil e quatrocentas) patacas, vencendo-se a primeira 150 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea b.2).

2. O primeiro outorgante poderá optar por se substituir ao segundo outorgante na execução das obras referidas na alínea a) do n.º 1 desta cláusula. Nesse caso, o pagamento em espécie, previsto na alínea a) do n.º 1, será substituído por uma prestação em numerário, no valor de \$ 7 500 000,00 (sete milhões e quinhentas mil) patacas, cujo pagamento será devido seis meses após a última prestação prevista na alínea b 3) do n.º 1.

#### *Cláusula décima — 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, cujos edifícios aí implantados foram ficando concluídos e após a emissão pelos Serviços competentes, da licença de ocupação.

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 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

4. Fica, desde já, autorizada a transmissão da concessão a favor da sociedade a constituir pelo segundo outorgante.

#### *Cláusula décima primeira — 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 segunda — Caducidade*

1. O presente contrato caducará, total ou parcialmente, nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula sétima;

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 do Governador que será publicado 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 terceira — Rescisão*

1. O presente contrato poderá ser rescindido, total ou parcialmente, 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 nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão à posse do primeiro outorgante, consoante aquela seja, total ou parcial, de todo o terreno ou de parte dele.

#### *Cláusula décima quarta — 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 quinta — 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 e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 14 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



BAIXA DA TAIPA

QUARTEIROS 36, 39, 40, 43, 44, 45.

Quarteirões :

- 36 = 7 565 m<sup>2</sup>
- 39 = 8 155 m<sup>2</sup>
- 40 = 8 259 m<sup>2</sup>
- 41 = 8 155 m<sup>2</sup>
- 43 = 10 240 m<sup>2</sup>
- 44 = 5 926 m<sup>2</sup>
- 45 = 5 377 m<sup>2</sup>

Area Total = 53 677 m<sup>2</sup>


Area Total de

Arruamento = 20 899 m<sup>2</sup>

BAIXA DA TAIPA

 Equipamento

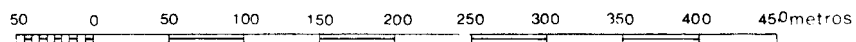
 Arruamento

 Arcada com 4 m de profundidade

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:5000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datim Vertical NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)