

## Despacho n.º 135/SATOP/90

Respeitante ao pedido de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno situado na Ilha da Taipa, com a área de 45.351 m<sup>2</sup>, ora reduzida para 40.017 m<sup>2</sup> por reversão de 5.334 m<sup>2</sup>, o qual foi concedido à "Companhia de Investimento Predial Ka Fai, SARL", para construção de um complexo habitacional, comercial e hoteleiro, denominado "Jardim de Lisboa". (Proc. nº 62.40 da ex-DSPECE, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Proc. nº 57/90 da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por escritura outorgada em 16 de Dezembro de 1980, foi concedido à "Companhia de Investimento Predial Ka Fai, SARL", por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno com a área de 43.800 m<sup>2</sup>, situado na Ilha de Taipa e destinado à edificação de um complexo habitacional, comercial e hoteleiro.
2. Posteriormente, verificaram-se duas revisões àquela escritura de concessão, sendo que numa delas, outorgada em 1987, foi rectificadada a área do terreno concedido para 44.254 m<sup>2</sup> e, simultaneamente, concedida uma nova parcela de terreno de 1 097 m<sup>2</sup>.
3. Devido ao atraso verificado no aproveitamento do terreno concedido, o qual deveria estar realizado até Março de 1988, foram encetadas negociações com a concessionária, com vista à revisão do contrato.
4. Na sequência de reuniões havidas entre representantes dos SPECE e a Concessionária foi, em 20.12.88, exarado um despacho pelo Exmº SAOPH na informação daqueles Serviços da mesma data e com o Nº 553/88, pelo qual se autorizava a dar seguimento ao processo, nos seguintes termos:
  - 4.1.
    - a) No prazo máximo de 6 meses, a contar da data daquele despacho, realizar-se-ia a efectiva revisão do contrato, pelo que a Concessionária deveria, em três meses, apresentar o novo plano de aproveitamento do terreno concedido;
    - b) O prazo de aproveitamento que havia terminado em 01.03.88, foi prorrogado por mais 12 meses a partir daquela data, sendo autorizada nova prorrogação daquele prazo por igual período, logo que fosse apresentado pela Concessionária o novo plano de aproveitamento do terreno.
  - 4.2. No que se referia a alterações a realizar no âmbito da revisão do contrato, foram desde logo consideradas as seguintes:
    - a) Reversão à posse do Território da parcela com a área de 5.334 m<sup>2</sup> e assinalada pela letra "B" na planta dos SCC nº DPT/02/710B/88, de 14.10.88;
    - b) Conversão noutra forma de contrapartida, dos 10% de área útil de terreno infraestruturado e destinado à construção que, como estava estipulado no contrato de concessão em vigor, deveria reverter ao Território, sem prejuízo de outras contrapartidas que viessem a ser exigidas.

5. Tendo a Concessionária apresentado uma nova proposta para aproveitamento do terreno concedido, foi esta apreciada na DSOPT tendo merecido parecer favorável, no seguimento do qual os SPECE elaboraram uma minuta de contrato de revisão, que enviaram à Concessionária para aceitação, em Junho de 1989.
6. O acordo final quanto aos termos e condições da revisão do contrato de concessão só foi obtido em Junho de 1990, tendo-se materializado com o Termo de Compromisso firmado nessa data.
7. Conforme a informação dos SPECE nº 194/90, de 13.07.90, o processado mereceu parecer concordante do Director daqueles Serviços, na sequência do qual o Exmº SATOP, em despacho exarado naquela informação determinou o seu envio à Comissão de Terras.
8. Reunida em sessão de 04.09.90, a Comissão de Terras, apreciando o processo supra referido e tendo em consideração as informações dos SPECE nº 553/88, de 20.12.88, dos SPECE nº194/90, de 13.07.90, os pareceres emitidos e os despachos naquelas exarados, foi de parecer poder ser autorizada a revisão do contrato de concessão do terreno acima referenciado, devendo a respectiva escritura realizar-se nos termos e condições constantes da minuta que, anexa àquele parecer nº 131/90, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o disposto no Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artº 107º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 78/84/M, de 29 de Julho e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, ser titulada por escritura pública, a outorgar nos seguintes termos e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão por arrendamento, respeitante ao terreno com a área de 45.351 m<sup>2</sup> - conforme escritura pública de 5 de Julho de 1987, situado na Ilha da Taipa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o número vinte e um mil quatrocentos e noventa e sete, a folhas cento e dezasseis do Livro B-cinquenta.
2. Reverte à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE, livre de quaisquer ónus ou encargos a parcela "B" com 5.334 m<sup>2</sup>, assinalada na planta da DSCC número 1802/89, de 19.03.90, pelo que a área do terreno concedido é reduzida para 40.017 m<sup>2</sup>.
3. O terreno que fica concedido é constituído pelas parcelas "A" e "A1" assinaladas na planta referida no número anterior, respectivamente com as áreas de 34.454 (trinta e quatro mil e quatrocentos e cinquenta e quatro) m<sup>2</sup> e 5.563 (cinco mil quinhentos e sessenta e três) m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total global de 40.017 (quarenta mil e dezassete) m<sup>2</sup> e passando, conjuntamente, a ser designadas, de ora em diante, simplesmente por TERRENO.

4. O TERRENO inclui as áreas de arruamentos principais e secundários e das zonas verdes e jardins públicos que, reverterão automaticamente para o PRIMEIRO OUTORGANTE, depois de concluídos, nos termos da cláusula sexta.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de dezasseis de Dezembro de mil novecentos e oitenta, data da outorga da escritura do contrato inicial.
2. O prazo de 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 de acordo com o novo plano aprovado - com os respectivos projectos a elaborar e a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE -, com a construção de um complexo habitacional, comercial e hoteleiro, compreendendo as seguintes áreas brutas máximas de construção, por finalidades:

Moradias Isoladas .....	3 600 m2
Moradias Geminadas .....	2 300 m2
Moradias em Banda .....	5 800 m2
Blocos .....	16 095 m2
Torres .....	25 560 m2
Centro Comercial .....	7 030 m2
Hotel .....	27 652 m2
Clube .....	1 152 m2
Silo-Auto e Estacionamento na Torre - B1 ...	8 500 m2.

#### 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, \$2,50 (duas patacas e cinquenta avos) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$100 043,00 (cem mil e quarenta e três) patacas;
- b) De acordo com o faseamento definido na cláusula quinta e à medida que forem emitidas as respectivas licenças de ocupação dos edifícios, o SEGUNDO OUTORGANTE passará a pagar:
- \$ 15,00 (quinze patacas), por metro quadrado de área bruta de construção para habitação, em moradias isoladas;

- \$ 10,00 (dez patacas), por metro quadrado de área bruta de construção para habitação, em moradias geminadas;
  - \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos), por metro quadrado de área de construção para habitação, em moradias em bandas;
  - \$ 5,00 (cinco patacas), por metro quadrado de área bruta de construção para habitação, em blocos e torres;
  - \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos), por metro quadrado de área bruta de construção para comércio;
  - \$ 10,00 (dez patacas), por metro quadrado de área bruta de construção para hotelaria e similares (clube);
  - \$ 5,00 (cinco patacas), por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento.
2. À medida que forem ficando concluídos e entregues ao PRIMEIRO OUTORGANTE, os arruamentos e zonas verdes a construir pelo SEGUNDO OUTORGANTE, este deixará de pagar a renda estabelecida na alínea a) do número 1 desta cláusula, relativamente às áreas em causa, aplicando-se igual procedimento no que diz respeito às áreas de terreno a que progressivamente se passar a aplicar a renda estipulada na alínea b) do referido número 1.
3. 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.
4. 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, estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do Contrato.

#### CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 38 (trinta e oito) meses, contados a partir da assinatura do presente contrato e de acordo com o seguinte faseamento:
- a) até 30 (trinta) de Junho de 1992
    - i) Bloco A-1
    - ii) Bloco A-2
    - iii) Moradias M-1
    - iv) Bloco A-3
    - v) Auto-silo
    - vi) Centro Comercial
  - b) até 30 (trinta) de Junho de 1993
    - i) Torre B-2
    - ii) Torre B-3
    - iii) Moradias M-3
    - iv) Bloco A-4
    - v) Escola

- c) até ao final do prazo de aproveitamento
- i) Moradias M-2
  - ii) Torre B-1
  - iii) Clube
  - iv) Hotel
2. Consideram-se incluídos nos prazos de aproveitamento estipulados no número 1 desta cláusula, 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 do prazo referido no número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 poderá 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 RGPU e a quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O prémio do contrato devido pelo SEGUNDO OUTORGANTE ao PRIMEIRO OUTORGANTE em resultado da concessão por arrendamento respeitante ao terreno referido na cláusula primeira do presente contrato é de \$ 28.832.406,00 (vinte e oito milhões oitocentas e trinta e duas mil quatrocentas e seis patacas), montante este correspondente ao somatório das seguintes parcelas:
- a) \$ 10.000.000,00 (dez milhões) de patacas, relativas ao prémio fixado na escritura outorgada em 20 de Dezembro de 1984;
  - b) \$ 12.616.686,00 (doze milhões seiscentas e dezasseis mil seiscentas e oitenta e seis) patacas, correspondentes á valorização dos dez por cento de área útil que deveria ser entregue ao PRIMEIRO OUTORGANTE de acordo com a cláusula oitava da escritura pública do contrato de revisão, de 5 de Junho de 1987;
  - c) \$ 4.215.720,00 (quatro milhões duzentas e quinze mil setecentas e vinte) patacas, em resultado do acréscimo de áreas brutas de construção previstas no novo plano de aproveitamento já aprovado, relativamente ao anterior;
  - d) O remanescente no valor de \$ 2.000.000,00 (dois milhões) de patacas será prestado, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento de um edifício destinado a Escola Primária, de ora

em diante designado simplesmente por Escola, a executar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de acordo com os projectos elaborados pelo SEGUNDO OUTORGANTE e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, devendo a mesma perfazer uma área bruta de construção global mínima, pelo menos, de cerca de 1.780 (mil setecentos e oitenta) m<sup>2</sup>.

2. Tendo sido já paga a quantia de \$ 10.000.000,00 (dez milhões) de patacas, o montante de \$ 16.832.406,00 (dezasseis milhões oitocentas e trinta e duas mil quatrocentas e seis) patacas referido nas alíneas b) e c) do número 1 da presente cláusula será pago da seguinte forma:
  - a) \$ 10.829.856,00 (dez milhões oitocentas e vinte e nove mil oitocentas e cinquenta e seis) patacas, das quais \$3.229.856,00 (três milhões duzentas e vinte e nove mil oitocentas e cinquenta e seis) patacas serão pagas trinta dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato. O diferencial no valor de \$7.600.000,00 (sete milhões e seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 2.020.217,00 (dois milhões vinte mil duzentas e dezassete) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato;
  - b) \$ 6.002.550,00 (seis milhões duas mil quinhentas e cinquenta) patacas, pela dação em pagamento das obras de infra-estruturas. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a executar de acordo com os projectos fornecidos pelo SEGUNDO OUTORGANTE e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, todas as infra-estruturas dentro da zona concedida, nomeadamente:
    - i) Arruamentos principais e secundários, incluindo abrigos de passageiros nas paragens de autocarros;
    - ii) Zonas verdes e jardins públicos previstos no Plano de Urbanização;
    - iii) Rede geral de esgotos;
    - iv) Rede de abastecimento e distribuição de água no TERRENO e ligação à respectiva rede geral;
    - v) Rede de distribuição de energia.
3. A Escola deverá ser construída e entregue ao PRIMEIRO OUTORGANTE pelo SEGUNDO OUTORGANTE, devoluta e livre de quaisquer ónus ou encargos, dentro do prazo de aproveitamento estipulado na sub-alínea v) do número 1 da cláusula quinta.
4. A construção da Escola está sujeita à fiscalização a realizar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, obrigando-se o SEGUNDO OUTORGANTE a aceitar as observações e a corrigir os defeitos detectados por aquele.
5. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento do prazo fixado no número 3 desta cláusula para a entrega da Escola, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a uma multa que poderá ir até \$ 1.000,00 (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 que poderá ir até ao dobro daquela importância.

6. É igualmente encargo integral do SEGUNDO OUTORGANTE a elaboração de todos os projectos respeitantes às infra-estruturas e construções referidas na alínea b) do número 2 desta cláusula
7. As infra-estruturas e construções referidas na alínea b) do número 2 desta cláusula reverterão para o PRIMEIRO OUTORGANTE em propriedade plena, gratuitamente e serão entregues livres de quaisquer ônus ou encargos.
8. Os jardins, zonas verdes e espaços abertos ao público, só serão entregues depois de convenientemente tratados, quer no aspecto relativo a drenagens, quer na cobertura vegetal adequada. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, igualmente, ao pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com o projecto de arranjos exteriores aprovado pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
9. Após conclusão das infra-estruturas e construções referidas no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá notificar o PRIMEIRO OUTORGANTE, o qual procederá à vistoria e recepção das mesmas, no prazo de 60 (sessenta) dias. Findo este prazo e caso o PRIMEIRO OUTORGANTE não se pronuncie, considera-se efectuada a respectiva recepção.
10. 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.
11. O SEGUNDO OUTORGANTE garantirá durante dois anos, contados a partir da data da respectiva recepção pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a boa execução e qualidade dos materiais aplicados, quer na construção da Escola quer 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.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE, a desocupação e remoção do TERRENO de todas as construções e materiais aí existentes.

#### CLÁUSULA OITAVA - CAPITAL SOCIAL

O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a manter, durante todo o período da concessão, a sua sede em Macau e a possuir um capital social totalmente subscrito, não inferior a \$ 10.000.000,00 (dez milhões de patacas).

#### CLÁUSULA NONA - MULTAS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento de cada um dos prazos fixados na cláusula quinta, será aplicada ao SEGUNDO OUTORGANTE, por cada falta verificada, 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 número 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 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 \$100.043,00 (cem mil e quarenta e três) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. O valor da caução referida número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - MATERIAIS SOBANTES DO TERRENO

Como contrapartida da execução das obras de consolidação e protecção do talude da Estrada de Lou Lim Ieok pelo SEGUNDO OUTORGANTE, este poderá dispôr dos materiais sobantes dos desmontes a efectuar no TERRENO.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DIREITO DE ASSOCIAÇÃO

É reconhecido ao SEGUNDO OUTORGANTE o direito de se associar com outras entidades singulares ou colectivas que, pela idoneidade, capacidade técnica ou dimensão económica, possam contribuir para o aproveitamento da concessão, devendo contudo obter autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE.

Esta autorização é concedida sem prejuízo do cumprimento do contrato pelo SEGUNDO OUTORGANTE, que será sempre responsável perante o PRIMEIRO OUTORGANTE.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 os transmissários à revisão das condições do presente CONTRATO.
2. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do TERRENO cujos edifícios aí implantados obtenham a respectiva licença de ocupação, que só será emitida pela DSSOPT após conclusão das correspondentes infra-estruturas.
3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno concedido, nos termos do disposto no artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.



#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 função fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:
  - a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula nona;
  - b) Alteração não consentida 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 e 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 SÉTIMA - 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 OITAVA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO, que substitui e revoga as condições estipuladas nas escrituras de 16.12.80, de 20.12.84 e de 05.06.87, reger-se-à, em tudo o que for omissivo, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

