

Despacho n.º 143/SATOP/90

Respeitante ao pedido apresentado pela Empresa de Fomento Imobiliário Lei Weng, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 13105 m², situado na zona entre a Ponte-Cais do Pac On e o Templo Kun Iam, na Ilha da Taipa, destinado à construção de um complexo habitacional (Proc. nº 6148.1, da ex-DSPECE, e Proc. nº 179/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 26 de Julho de 1989, Ho Weng Cheong requereu a concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública de um terreno, com a área de 8.848 m², posteriormente rectificada para 13.105 m², resultante de um aterro a efectuar a norte da Ilha da Taipa, na zona acima identificada.
2. Ho Weng Cheong solicitou que a concessão do terreno requerida fosse feita a favor da sociedade comercial por quotas, denominada Empresa de Fomento Imobiliário Lei Weng, Lda., da qual é sócio-gerente, com sede na Rua do Pagode, nº 54, r/c, em Macau.
3. Foi apresentado estudo prévio do empreendimento a construir no terreno, na DSOPT, que mereceu parecer favorável, condicionado a ajustamentos na área e limites do aterro, conforme alinhamento a fornecer à execução pelo requerente da via marginal com um perfil transversal de largura total igual a 21 m, ao tratamento das áreas exteriores a reverter ao Território, incluindo as necessárias adaptações à actual estrada para a Ponte-Cais, e à execução de todas as infra-estruturas necessárias, ao nível da rede urbana geral.
4. Os Serviços de Marinha nada tiveram a objectar quanto ao estudo prévio apresentado.
5. Por força dos estudos urbanísticos a que houve necessidade de proceder, foi emitida em 25 de Julho de 1990, nova planta de alinhamento oficial para a área, pelo que se tornou necessário proceder a alguns ajustamentos no estudo prévio apresentado em 1989, os quais mereceram parecer favorável.
6. Os representantes da Empresa de Fomento Imobiliário Lei Weng, Lda., assinaram termo de compromisso pelo qual aceitaram os termos e condições da minuta a ele anexa e declararam obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.
7. O Director da DSSOPT emitiu parecer concordante com a informação nº 34/SOLDEP/90, de 25.9, tendo o Exmo. SATOP determinado o envio do processo à Comissão de Terras.
8. A Comissão de Terras, em 24.10.90, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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 art. 29º, nº 1, al. c), 49º e ss. e 56º, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 78/84/M, de 21 de Julho, conjugados com o disposto nos artºs 11º, 12º e 24º, da Lei nº 6/86/M, de 26 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 192/90/M, de 3 de Outubro, autorizo a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 13105 m2, situado na zona entre a Ponte-Cais do Pac On e o Templo Kun Iam, na Ilha da Taipa, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e 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 a ser resgatado em parte ao mar, sito entre a ponte-cais do PAC ON e o templo KUN IAM, na Ilha da Taipa, com a área de 13.105 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com as letras A e A1, na planta anexa, com o nº 917/89, de 08.09.90, da DSCC, que passa a fazer parte integrante do presente CONTRATO.
2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE, das parcelas A e B assinaladas na planta supra mencionada.
3. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar, como estaleiro de obra, o terreno assinalado na planta referida no número um da presente cláusula.

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, 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 complexo habitacional - comercial, constituído por 3 blocos, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 11 pisos, bem como 12 moradias unifamiliares de 2 pisos cada, um clube e um restaurante.
2. O complexo habitacional - comercial referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional

- i) Blocos: do r/c ao 10º andar com cerca de 12.829 m2 de área bruta de construção

- ii) Moradias: cerca de 2.942 m² de área bruta de construção correspondente a 12 moradias com r/c e 1º andar (incluindo as respectivas garagens)

Comercial

- i) Clube: um edifício com r/c e 1º andar com cerca de 336 m²
- ii) Restaurante: um edifício com um piso com cerca de 330 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 pagará \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 196.575,00 (cento e noventa e seis mil quinhentas e setenta e cinco) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$ 172.578,00 (cento e setenta e duas mil quinhentas e setenta e oito) patacas resultante da seguinte discriminação:
- i) Área bruta para habitação (incluindo estacionamento das moradias):
- 15.771 m² x \$7,50/m²\$118.283,00
- ii) Área bruta para comércio:
- 666 m² x \$ 7,50/m²\$ 4.995,00
- iii) Área descoberta tratada:
- 9.860 m² x \$5,00/m²\$ 49.300,00
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 42 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) 60 (sessenta) 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 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou 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 - 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 SÉTIMA - MATERIAIS PARA ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro de que o SEGUNDO OUTORGANTE necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território, carecendo de autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE outras proveniências.

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 \$1000,00 (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 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 DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 25.577.727,00 (vinte e cinco milhões quinhentas e setenta e sete mil setecentas e vinte e sete) patacas que será pago da seguinte forma:
 - a) \$ 15.105.477,00 (quinze milhões cento e cinco mil quatrocentas e setenta e sete) patacas das quais \$3.435.477,00 (três milhões quatrocentas e trinta e cinco mil quatrocentas e setenta e sete) patacas, serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato. O diferencial no valor de \$ 11.670.000,00 (onze milhões seiscentas e setenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em sete prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1.908.558,00 (um milhão novecentas e oito mil quinhentas e cinquenta e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contato;
 - b) O remanescente, no montante de \$10.472.250,00 (dez milhões quatrocentas e setenta e duas mil duzentas e cinquenta) patacas será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pelo dação em pagamento das obras de:
 - i) aterro das parcelas A e B, assinaladas na planta nº 917/89, de 08.09.90, bem como a respectiva muralha de suporte;
 - ii) construção e pavimentação dos arruamentos incluídos na área de concessão bem como a via marginal, que deverá dispor de um perfil transversal de acordo com os alinhamentos já aprovados pela DSSOPT;
 - iii) Rede geral de esgotos e drenagem de águas;
 - iv) Rede geral de abastecimento e distribuição de água;
 - v) Rede de abastecimento de energia incluindo os postos de transformação considerados necessários;
2. Os projectos referentes às obras supra deverão ser elaborados pelo SEGUNDO OUTORGANTE de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo PRIMEIRO OUTORGANTE e executados por aquele depois de aprovado por este.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados quer nos aterros quer nas restantes obras de infra-estruturas referidas na alínea b) do ponto 1 da presente cláusula, durante um período de um ano, contado a partir da data de recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$ 196.575,00 (cento e noventa e seis mil quinhentas e setenta e cinco) 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do TERRENO cujos edifícios aí implantados obtenham a respectiva licença de ocupação a qual no entanto, só será emitida pela DSSOPT após a conclusão das correspondentes infra-estruturas, incluindo a via marginal assinalada pela letra B na planta da DSCC.
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 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 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 QUARTA - RESCISÃO

1. O presente CONTRATO poderá 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 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

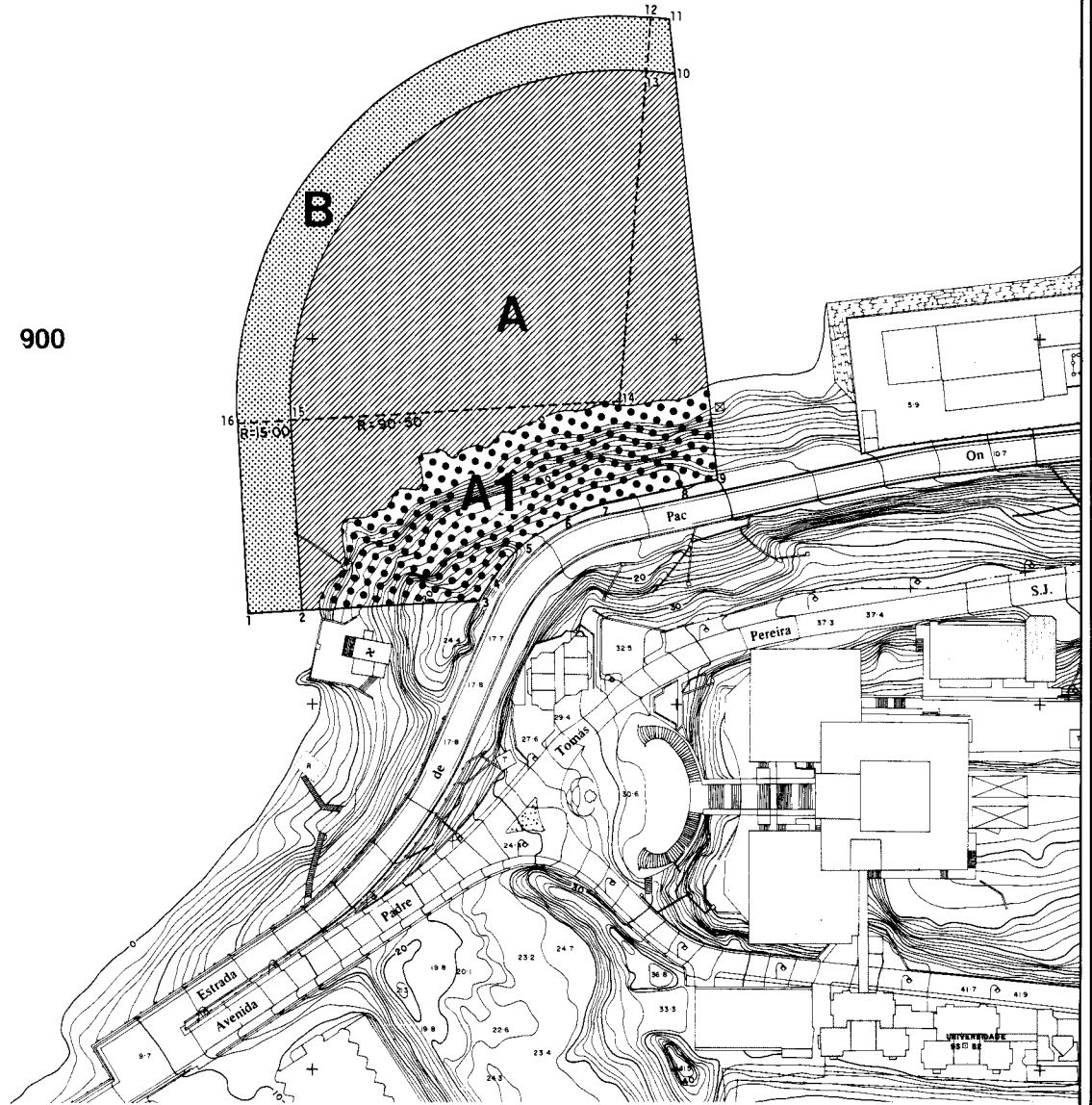
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente CONTRATO, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 17 de Dezembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

+ 21 600
+ 14 900



ESTRADA DE PAC - ON

	M(m)	P(m)
1	21 682.3	14 824.7
2	21 697.2	14 825.6
3	21 746.2	14 828.6
4	21 749.6	14 834.0
5	21 759.1	14 844.3
6	21 770.2	14 851.0
7	21 779.8	14 854.7
8	21 801.1	14 859.4
9	21 811.7	14 861.6
10	21 799.6	14 972.7
11	21 797.9	14 987.9
12	21 792.9	14 988.3
13	21 791.7	14 973.3
14	21 784.5	14 883.1
15	21 694.2	14 877.8
16	21 679.2	14 876.9

- ÁREA A = 9 940 m²**
- ÁREA A1 = 3 165 m²**
- ÁREA B = 3 390 m²**

Confrontações actuais:

- **Parcela A**
N e W - Parcela B;
S - Parcela A1 e área costeira marítima;
E - Parcela A1 e terreno do Território em processo de concessão. (Disp. Nº177/GM/89 B.O. Nº52 de 29.12.89).
- **Parcela A1**
N e W - Parcela A
S - Terreno montanhoso do Território junto a Estrada de Pac-On; terreno contíguo á mesma Estrada destinado ao alargamento da via pública;
E - Terreno do Território em processo de concessão; (Disp. Nº177/GM/89 B.O. Nº52 de 29/12/89).
- **Parcela B**
N e W - Mar;
S - Parcela A e área marítima Costeira;
E - Parcela A e futura via marginal do norte da Taipa (projectada);

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000



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