

## Despacho n.º 150/SATOP/90

Respeitante ao pedido apresentado pela Sociedade de Fomento Predial Glória, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 5545 m<sup>2</sup>, sito junto à Estrada Almirante Joaquim Marques Esparteiro, a Noroeste da Ilha da Taipa, para a construção de dois blocos habitacionais geminados, em regime de propriedade horizontal (Proc. nº6195.1, da ex-DSPECE, e Proc. nº 104/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Fomento Predial Glória, Lda., solicitou junto dos SPECE, a Sua Exa. O Governador, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno acima identificado, a resultar, em parte, da execução de um aterro a efectuar a Noroeste da Ilha da Taipa, e demarcado e assinalado na planta dos SCC nº3041/90, de 21.11, com as letras A e A1.
2. A requerente apresentou um estudo prévio, que mereceu pareceres favoráveis da DSSOPT e da CDPH.
3. O Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato com as condições pelas quais se ficará a reger a concessão, que foram aceites pela requerente, conforme evidencia o termo de compromisso assinado em 27.11.90.
4. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação nº 72/SOLDEP/90, de 27.11, e mereceu parecer concordante do Director da DSSOPT, na sequência do qual, o Exmo. SATOP, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.
5. A Comissão de Terras, em sessão de 5.12.90, 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 arts. 29º, nº1, al. c), 49º e ss. e 150º, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho (na redacção da Lei nº8/83/M, de 13 de Agosto, e do D.L. nº78/84/M, de 21 de Julho), e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº192/90/M, de 3 de Outubro, autorizo o pedido em epígrafe, 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 na Estrada do Noroeste da Taipa, na Ilha da Taipa, com a área global de 5545 (cinco mil quinhentos e quarenta e cinco) 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 3041/90, emitida em 21/11/90, pela 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, B e C1 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 dois blocos habitacionais geminados, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 23 (vinte e três) pisos cada um, com a área global de cerca de 22792 m<sup>2</sup>.
2. Parte da área do terreno remanescente, com cerca de 927 m<sup>2</sup>, será utilizada para parque de estacionamento-automóvel descoberto.

#### CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:
  - a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará \$10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$55.450,00 (cinquenta e cinco mil quatrocentas e cinquenta) patacas;
  - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$118.595,00 (cento e dezoito mil quinhentas e noventa e cinco) patacas resultante da seguinte discriminação:
    - i) Área bruta para habitação:  
22792 m<sup>2</sup> x \$5,00/m<sup>2</sup> .....\$113.960,00
    - ii) Área bruta para estacionamento descoberto:  
927 m<sup>2</sup> x \$5,00/m<sup>2</sup> .....\$ 4.635,00
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 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 36 (trinta e seis) 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) 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), bem como, dos projectos de infra-estruturas (arruamentos, drenagem pluvial e residual, aterro e dique de protecção e suporte);
  - 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, ficando no entanto, a licença de obra de um ou dos dois blocos se fôr simultânea, condicionada à aprovação dos projectos de infra-estruturas referidos na alínea a).
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 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.

#### CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:
  - a) A desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais porventura aí existentes;
  - b) O arranjo paisagístico e respectiva manutenção da área assinalada pela letra << D >> na planta anexa a este contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS PARA ATERRO

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

#### CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE PRAZOS

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 \$500,00 (quinhentas) 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 nº 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 DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$22.197.783,00 (vinte e dois milhões cento e noventa e sete mil setecentas e oitenta e três) patacas que será pago da seguinte forma:
  - a) \$15.981.033,00 (quinze milhões novecentas e oitenta e uma mil e trinta e três) patacas das quais \$5.481.033,00 (cinco milhões quatrocentas e oitenta e uma mil e trinta e três) patacas, serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato. O diferencial no valor de \$10.500.000,00 (dez milhões e quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em seis prestações semestrais, iguais de

capital e juros, no montante de \$1.970.514,00 (um milhão novecentas e setenta mil e quinhentas e catorze) 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 contrato;

- b) O remanescente, no montante de \$6.216.750,00 (seis milhões duzentas e dezasseis mil setecentas e cinquenta) patacas será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pelo dação em pagamento das obras de:
- i) aterro das parcelas A, B e C1, assinaladas na planta nº 3041/90, de 16/11/90, bem como o dique de protecção e suporte correspondente às parcelas B e B1;
  - 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 de abastecimento de água;
  - iv) rede geral de esgotos pluviais e residuais;
  - v) rede de abastecimento de energia eléctrica e de iluminação pública incluindo os postos de transformação considerados necessários;
  - vi) Execução do troço de estrada assinalado com as letras <<C>>, <<C1>> e <<C2>> na planta do terreno anexa a este contrato, de acordo com o projecto a fornecer pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. Os projectos referentes às obras supra, com excepção do relativo ao troço de estrada 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. Após conclusão das infra-estruturas 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.
4. 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, nas parcelas assinaladas pelas letras << C >>, << C1 >> e << C2 >>.
5. 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 dois anos, 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

\$55.450,00 (cinquenta e cinco mil quatrocentas e cinquenta) 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 E EMISSÃO DE LICENÇA DE OCUPAÇÃO

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. A licença de ocupação só será emitida pela DSSOPT após a conclusão quer das infraestruturas referidas na alínea b) do ponto um da cláusula 9ª, quer dos encargos especiais descritos na cláusula 6ª.
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 artº 2º do Decreto-Lei nº 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 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 (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;
  - b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula décima a favor do PRIMEIRO 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 nas cláusulas sexta, sétima e nona;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador e será publicado no Boletim Oficial.

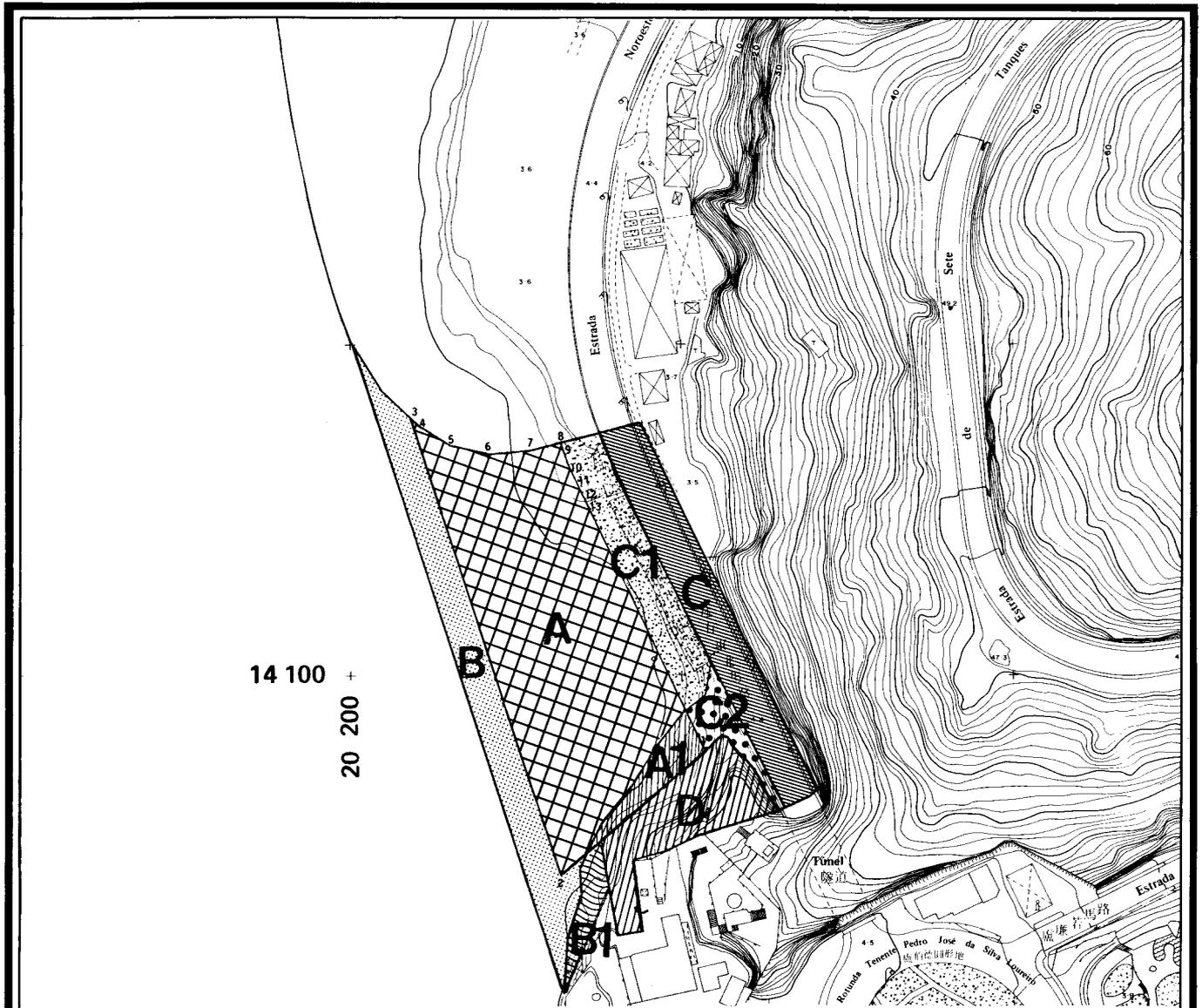
#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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.

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



	M (m)	P (m)
1	20 307.3	14 076.7
2	20 263.6	14 039.4
3	20 218.6	14 177.3
4	20 221.0	14 175.0
5	20 230.4	14 169.5
6	20 241.0	14 167.2
7	20 255.0	14 168.0
8	20 263.2	14 170.1
9	20 261.8	14 168.4
10	20 263.1	14 165.1
11	20 266.4	14 161.8
12	20 267.8	14 158.5
13	20 269.4	14 155.3

TERRENO SITUADO NA ZONA NW, JUNTO A ESTRADA NOROESTE DA TAIPA.

- ÁREA A = 5 173 m<sup>2</sup>
- ÁREA B = 1 839 m<sup>2</sup>
- ÁREA B1 = 254 m<sup>2</sup>
- ÁREA C = 1 479 m<sup>2</sup>
- ÁREA C1 = 1 091 m<sup>2</sup>
- ÁREA C2 = 304 m<sup>2</sup>
- ÁREA D = 1 093 m<sup>2</sup>

Confrontações do lote (Parcela A + A1)

- NE - faixa de Terreno do Território junto à Estrada Noroeste da Taipa (alargamento projectado);
- SE - Terreno do Território junto às instalações da P. S.P.;
- SW - Zona Costeira Marítima;
- NW - Terreno do Território arrendado à Sociedade de Construção e Fomento Predial Golden Crown S.A.R.L..

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)