

Despacho n.º 151/SATOP/90

Respeitante ao pedido apresentado pela Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Leong, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4999 m², em parte a resgatar ao mar, situado junto à Avenida Castelo Branco, à futura Avenida do Patane e ao futuro prologamento da Avenida da Concórdia, para a construção de um complexo habitacional e comercial, com equipamento social (Proc. n.º 1013.1, da ex-DSPECE, e Proc. n.º 105/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Leong, Lda., solicitou junto dos SPECE, a Sua Exa. O Governador, a concessão do terreno acima identificado, demarcado e assinalado na planta dos SCC n.º 3052/90, de 13.11, com as letras A e A1.
2. A requerente apresentou um estudo prévio, que mereceu pareceres favoráveis da DSSOPT de da DSM.
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 29.11.90.
4. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º74/SOLDEP/90, de 30.11, 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, n.º1, al. c), 49º e ss. e 56º, n.º1, al. a), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho (na redacção da Lei n.º8/83/M, de 13 de Agosto, e do DL. n.º78/84/M, de 21 de Julho), e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º192/90/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, situado junto à Avenida Castelo Branco, à futura Avenida do Patane e ao futuro prolongamento da Avenida da Concórdia, com a área de 4.999 (quatro mil novecentos e noventa e nove) metros quadrados, de ora em diante, designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado pelas letras A e A1, na planta anexa, com o nº 3052/90, emitida em 13.11.90 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 assinaladas com as letras A1 e B1 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 constituído por um podium de 3 pisos sobre o qual se edificarão 3 torres, duas delas com 31 pisos e uma com 35 pisos e ainda por um edifício destinado a escola com três pisos.

O complexo habitacional referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional:	com cerca de 51.156m ²
Comercial:	com cerca de 876m ²
Equipamento Social (Escola)	com cerca de 1.752m ²
Estacionamento:	com cerca de 13.556m ²

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 \$8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$39.992,00 (trinta e nove mil novecentas e noventa e duas) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$264.104,00 (duzentas e sessenta e quatro mil cento e quatro) patacas resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:
51.156 m² x \$4,00/m²\$204.624,00
 - ii) Área bruta para comércio:
876 m² x \$6,00/m²\$ 5.256,00
 - iii) Área bruta para estacionamento:
13.556 m² x \$4,00/m²\$ 54.224,00
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 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 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no nº 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 ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação das áreas assinaladas na planta nº 3052/90 da DSCC, pelas letras A, A1, B, B1 e B2, assim como a remoção de todas as construções e materiais aí existentes num prazo máximo de 36 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente 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.

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 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 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 \$43.183.378,00 (quarenta e três milhões cento e oitenta e três mil trezentas e setenta e oito) patacas que será pago da seguinte forma:
 - a) \$33.556.378,00 (trinta e três milhões quinhentas e cinquenta e seis mil trezentas e setenta e oito) patacas, das quais \$8.556.378,00 (oito milhões quinhentas e cinquenta e seis mil trezentas e setenta e oito) patacas, serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO. O diferencial, no valor de \$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) patacas, que vencerá juro à taxa anual de 7%, será pago em sete prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de

\$4.088.600,00 (quatro milhões oitenta e oito mil e seiscentas) 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 \$9.627.000,00 (nove milhões seiscentas e vinte e sete mil) patacas, será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de:

- aterro das parcelas A1 e B1, assinaladas na planta nº 3052/90, de 13.11.90, da DSCC;
- construção e pavimentação dos arruamentos adjacentes ao TERRENO, assinalados com as letras B, B1 e B2, na planta da DSCC supra referida;
- rede geral de esgotos;
- rede abastecimento de água;
- rede de abastecimento de energia, incluindo os postos de transformação considerados necessários;
- construção de uma área aproximada de 1752m², destinada à instalação de uma escola.

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. A entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE da área destinada a equipamento escolar será feita livre de quaisquer ónus ou encargos, até à data da emissão de licença de ocupação, obrigando-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a praticar os actos necessários para a transmissão para o PRIMEIRO OUTORGANTE de titularidade da área de equipamento escolar já mencionada.
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 <>, <<B1>> e <<B2>>.
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 \$40.000,00 (quarenta mil) 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 das infra-estruturas, referidas na alínea b) do ponto um da cláusula nona.
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 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 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, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE;

- d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
 - e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador e será publicado no Boletim Oficial.

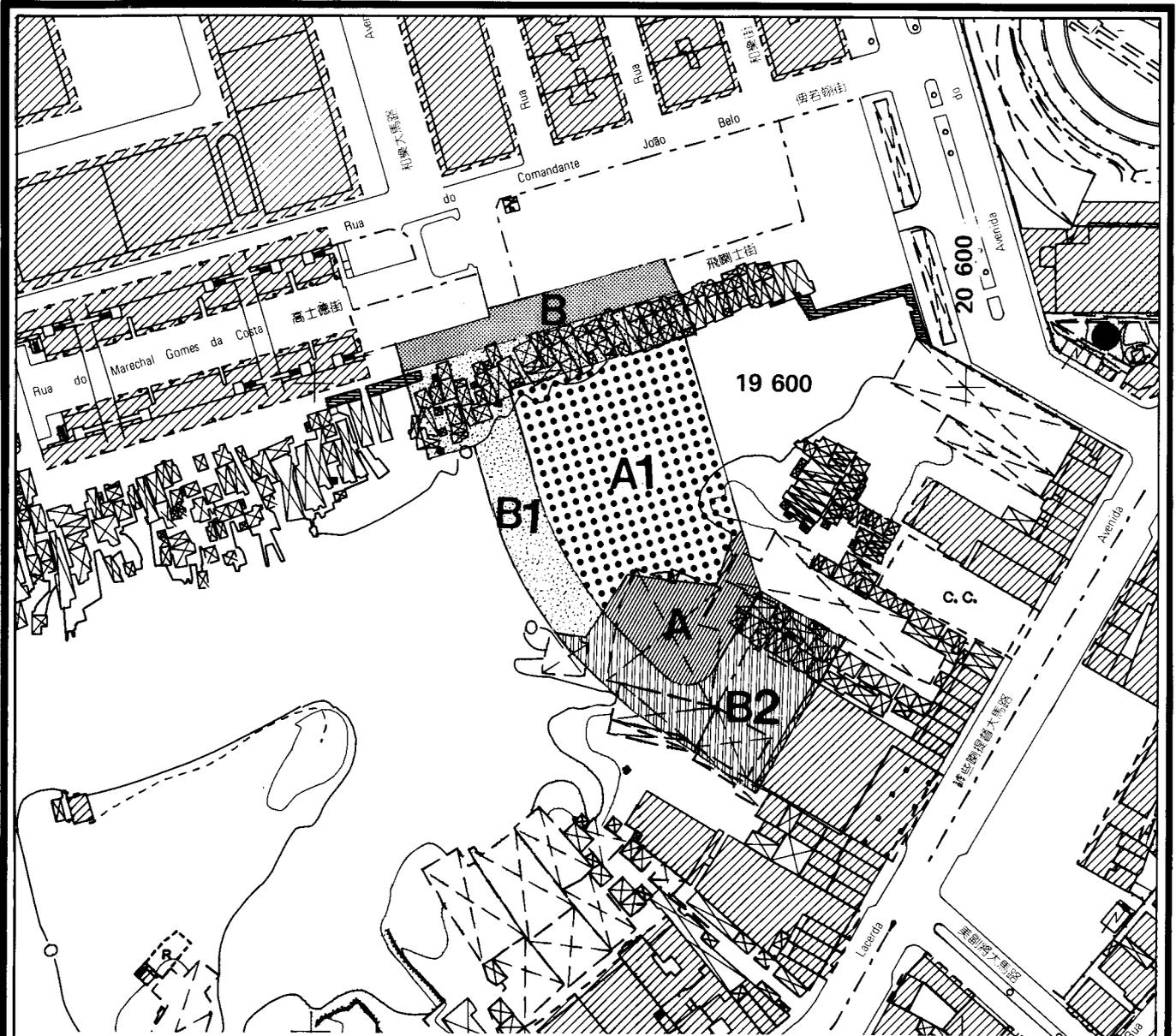
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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 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*.



LOTE DE TERRENO SITUADO JUNTO A FUTURA AVENIDA MARGINAL DO PATANE

-  ÁREA "A" = 1 116 m²
-  ÁREA "A1" = 3 883 m²
-  ÁREA "B" = 890 m²
-  ÁREA "B1" = 2 646 m²
-  ÁREA "B2" = 2 256 m²

Confrontações do Lote (Parcela A+A1)

NE - Baía Sul do Patane;

Restantes pontos cardeais - vias projectadas.

Área aproximada das barracas = 1 680 m²

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)