

Despacho n.º 153/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Raimundo Ho, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno a resgatar ao mar, com a área de 11 304 m², sito na futura via Marginal do Norte da Taipa, Ilha da Taipa, destinado à edificação de um conjunto habitacional, em regime de propriedade horizontal (Proc. nº6174.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Proc. nº106/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 8 de Outubro de 1990, Raimundo Ho, casado, de nacionalidade portuguesa, com escritório na Av. Almeida Ribeiro nº1, "N-O", em Macau, solicitou a concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 8034m², sito entre o terreno cuja concessão foi autorizada pelo despacho nº 42/SAES/87 e a futura via Marginal do Norte da Taipa, na Ilha da Taipa, destinado à construção de um conjunto de edifícios, em regime de propriedade horizontal, destinados a habitação e estacionamento.

Para o efeito juntou estudo prévio, plano de aproveitamento com peças escritas e desenhadas e a planta de localização do terreno.

2. Vendo viabilidade no deferimento do pedido o Director da DSSOPT e Presidente da Comissão de Terras determinou o envio do requerimento ao Departamento de Solos, para seguimento.
3. Tendo em conta que o terreno requerido se insere numa zona a resgatar ao mar, o Departamento de Solos da DSSOPT solicitou parecer aos Serviços de Marinha que informaram nada terem a opor ao estudo de aproveitamento para a área a aterrizar requerida.
4. Também o Departamento de Edificações Urbanas e o Gabinete de Planeamento Urbano da DSSOPT se pronunciaram favoravelmente.
5. Em face dos referidos pareceres o Departamento de Solos procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, os termos e as condições pelas quais a concessão ficaria a reger-se, que foram aceites pelo requerente mediante assinatura do termo de compromisso em 30 de Novembro de 1990.
6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 10 de Dezembro do ano corrente.

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, alínea. c), 49º e seguintes e 56º, todos da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº78/84/M, de 21 de Julho, conjugados com a Lei nº6/86/M, de 26 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria nº192/90/M, de 17 de Julho, defiro o pedido de concessão em epígrafe, devendo o respectivo contrato 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 a ser resgatado ao mar, com a área de 11304 (onze mil trezentos e quatro) metros quadrados situado em frente da marginal projectada do Pac On, na Ilha da Taipa, que se encontra assinalado com a letra "A" na planta anexa, com o nº 3299/90 emitida em 05/11/90 pela DSCC, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que passa a fazer parte integrante do presente CONTRATO.
2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a sua conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE.
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 primeiro 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 em regime de propriedade horizontal, de um complexo habitacional constituído pelos seguintes edifícios:

Bloco I com 15 pisos;

Bloco II com 14 pisos;

Bloco III com 13 pisos;

Blocos IV, V, VI, VII e VIII, com 11 pisos cada um.

2. O conjunto de 8 blocos, referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: 13 pisos no Bloco I, 12 pisos no Bloco II, 11 pisos no Bloco III e 9 pisos nos Blocos IV, V, VI, VII e VIII com cerca de 37.092m²

Estacionamento: cave e rés-do-chão dos 8 Blocos e áreas descobertas, no total de 14.841m².

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 \$169.560,00 (cento e sessenta e nove mil quinhentas e sessenta) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de \$370.405,00 (trezentas e setenta mil quatrocentas e cinco) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para habitação:
37.092 m² x \$7,50/m² \$278.190,00
 - ii) Área bruta para estacionamento:
14.841 m² x \$5,00/m² \$ 74.205,00
 - iii) Área descoberta tratada (arruamento e jardins):
3.602 m² x \$5,00/m² \$ 18.010,00
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) 90 (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 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

- a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;
- b) Proceder à construção do arruamento assinalado na planta anexa, com a letra "B", bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com os projectos a fornecer pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

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, a utilização de materiais nele obtidos.

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 \$ 35.544.802,00 (trinta e cinco milhões, quinhentas e quarenta e quatro mil oitocentas e duas) patacas que será pago da seguinte forma:
 - a) \$23.643.802,00 (vinte e três milhões, seiscentas e quarenta e três mil oitocentas e duas) patacas, em numerário, que será pago da seguinte forma:
 - . \$8.888.000,00 (oito milhões, oitocentas e oitenta e oito mil) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
 - . \$14.755.802,00 (catorze milhões, setecentas e cinquenta e cinco mil oitocentas e duas) patacas que vencerão juros à taxa anual de 7%, serão pagos em 6 prestações semestrais de capital e juros, no montante de \$2.769.192,00 (dois milhões, setecentos e sessenta e nove mil, cento e noventa e duas) patacas cada uma vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.
 - b) O remanescente, no montante de \$11.901.000,00 (onze milhões, novecentas e uma mil) patacas será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de:
 - i) aterro das parcelas "A" e "B", assinaladas na planta nº 3299/90, emitida em 05/11/90, pela DSCC, bem como a respectiva muralha de suporte;
 - ii) construção e pavimentação dos arruamentos e respectiva rede geral de esgotos e drenagem de água pluviais incluídos na área de concessão bem como da via marginal, que deverá dispor de um perfil transversal de acordo com os alinhamentos definidos pela DSSOPT;

- iii) rede de abastecimento de energia eléctrica e da iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários;
 - iv) rede de abastecimento de água e respectiva ligação à rede geral.
2. Os projectos referentes às obras referidas da alínea b) do número anterior deverão ser elaborados pelo SEGUNDO OUTORGANTE de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo PRIMEIRO OUTORGANTE e executados por aquele depois de aprovados por este.
 3. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nos aterros referidos na alínea b) do ponto 1 da presente cláusula, durante um período de dois anos, contados 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 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$169.560,00 (cento e sessenta e nove mil quinhentas e sessenta) 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 a transmissão 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 a publicar 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

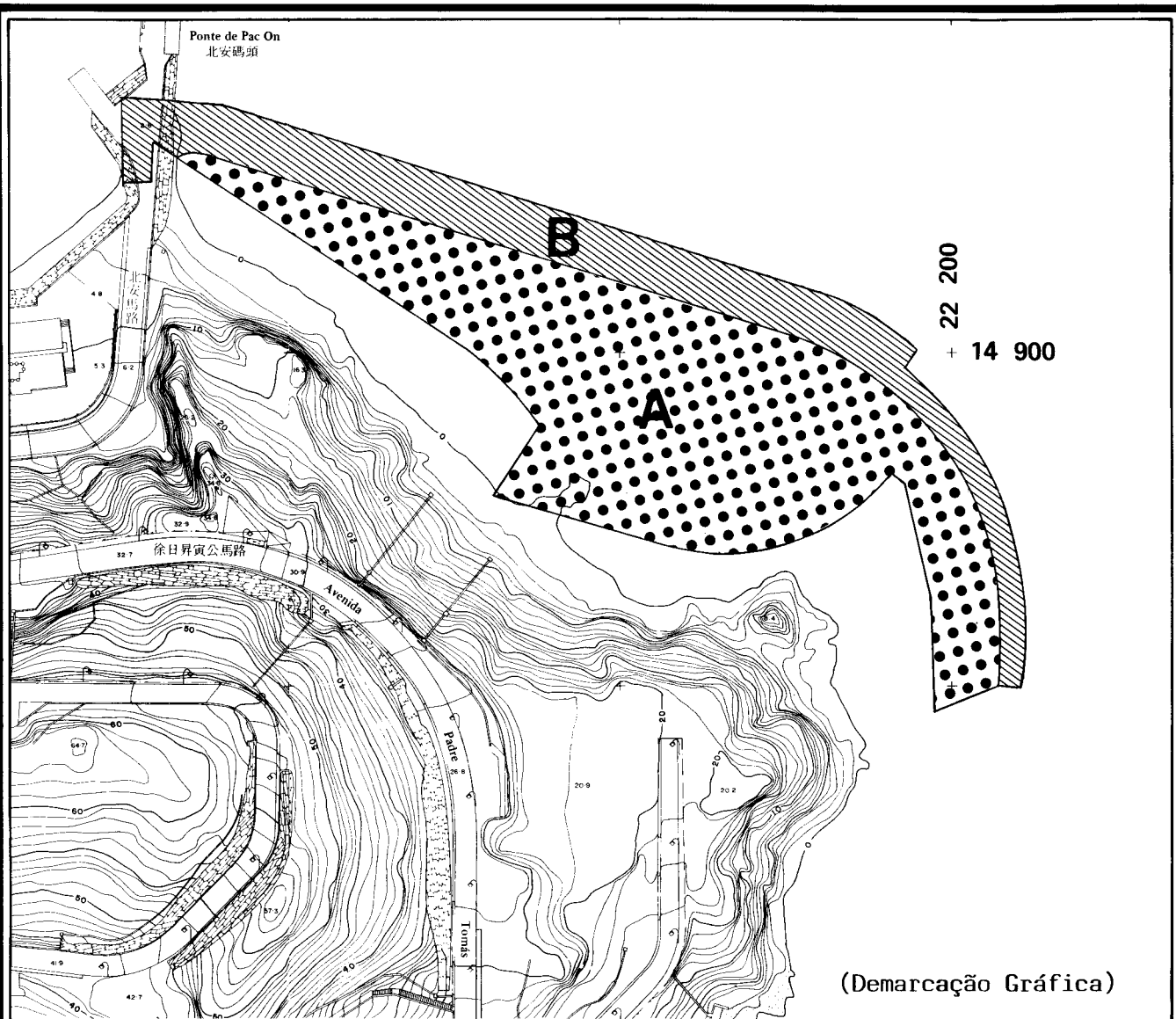
1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Falta do pagamento pontual da renda;
 - b) Alteração não consentida do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do TERRENO;
 - c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
 - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
 - 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.



BAIA DE PAC ON (OESTE).



ÁREA "A" = 11 304 m²



ÁREA "B" = 4 564 m²

Confrontações do Lote :

Parcela A

- NE - Via projectada;
- SE - Mar e Terreno do Território con-
- cedido ao Sr. Raimundo Ho;
- SW e NW - Terreno do Território con-
- cedido ao Sr. Raimundo Ho.

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)