

Despacho n.º 154/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de duas parcelas de terreno com a área global de 6727 m², sitas nos Quarteirões 4 e 5 do Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa, destinadas à construção de dois edifícios, que serão afectados às finalidades habitacional, comercial e industrial (Proc. nº6125.1 da DSPECE, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Proc. nº 107/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 13 de Dezembro de 1988, a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau SARL - STDM, com sede na Ala Nova do Hotel Lisboa, 2º andar, representada pelo seu Administrador Delegado, Stanley Ho, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno correspondente aos quarteirões 4 e 5 do Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa, com a área global de 6727 m², a fim de ser aproveitado com a construção de dois edifícios, sendo um destinado a habitação e comércio, e outro a indústria e comércio, em conformidade com os estudos prévios que antes já havia apresentado para apreciação.
2. Os referidos estudos prévios haviam merecido pareceres favoráveis da Direcção de Serviços de Obras Públicas e Transportes e da Direcção dos Serviços de Economia relativamente ao edifício industrial.
3. Conforme se dá conta na informação nº 24/SOLDEP/90, de 23 de Agosto, a concessão do terreno em causa à STDM terá ficado acordada em 1987, aquando da revisão do Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa, em conformidade com o disposto no nº 3 da cláusula 30ª do contrato de jogos.
4. Ainda de acordo com a mesma informação a fixação do valor do prémio do contrato não obteve desde logo acordo da requerente. A questão veio a ser ultrapassada com o despacho do Exmo. SATOP exarado sobre a informação nº78/90, de 22 de Março do Director dos SPECE.
5. Tendo em conta a orientação determinada no despacho referido, o Departamento de Solos concluiu a elaboração de minuta de contrato cujos termos e condições mereceram aceitação da requerente mediante assinatura do termo de compromisso em 5 de Julho 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), 37º 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, 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

O PRIMEIRO OUTORGANTE concede ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito nas parcelas correspondentes aos quarteirões 4 e 5 do Plano de Intervenção Urbanística, da Baixa da Taipa, na Ilha da Taipa, com as áreas respectivas de 4224 e 2503 m², totalizando a área de 6727 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 567/89, de 12/08/89, da DSCC.

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, constituído pelo seguintes edifícios:
 - a) Um edifício habitacional com um podium composto por cave, r/c, 1º e 2º andares e dois blocos com 6 andares, num total de 10 pisos;
 - b) Um edifício industrial composto por cave, r/c, s/1 e 6 andares, num total de 9 pisos.
2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados à seguintes finalidades de utilização:

Comercial: r/c, 1º e 2º andares do edifício referido no ponto supra por (a) e r/c e s/1 do edifício referido no ponto supra por (b);

Habitacional: 3º ao 8º andar do edifício referido no ponto supra por (a);

Industrial: 1º ao 6º andar do edifício referido no ponto supra por (b);

Estacionamento: caves de ambos edifícios.

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 \$10,00 (dez patacas) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$67.270,00 (sessenta e sete mil, duzentas e setenta patacas);
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$274.004,00 (duzentas e setenta e quatro mil e quatro patacas) resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para habitação:
15367 m2 x \$4,50/m2 \$69.152,00
 - ii) Área bruta para comércio:
15174 m2 x 6,50/m2 \$98.631,00
 - iii) Área bruta para indústria:
15569 m2 x 5,00/m2 \$77.845,00
 - iv) Área bruta para estacionamento:
6047 m2 x 4,50/m2 \$27.211,00
 - v) Área bruta para estacionamento descoberto:
233 m2 x \$5,00/m2 \$ 1.165,00
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 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 projetos, 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 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 DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCJ ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCJ, 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 de todas as construções e materiais aí existentes;
- b) Proceder à construção dos arruamentos assinalados com a letra C na planta anexa, com o nº 567/89, de 12/08/89, bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não dê cumprimento à obrigação referida na alínea (b) do nº1 desta Cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) que são exigíveis ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS SOBRANTES DO TERRENO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE fica expressamente proibido de remover do TERRENO, sem prévia autorização escrita do PRIMEIRO OUTORGANTE, quaisquer materiais, tais como, terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do TERRENO.
2. Só serão dadas autorizações, pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no TERRENO nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.
3. Os materiais removidos com autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE serão sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta Cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito à seguintes penalidades:
- Na 1ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;
 - Na 2ª infracção: \$ 51 000,00 a \$100 000,00;
 - Na 3ª infracção: \$101 000,00 a \$200 000,00;
 - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

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 \$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.
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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.
2. Obriga-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M de 22 de Outubro.
3. Pela inobservância do estipulado no nº 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito à seguintes penalidades:
 - Na 1ª infracção: \$ 10 000,00 a \$ 30 000,00;
 - Na 2ª infracção: \$ 31 000,00 a \$ 80 000,00;
 - Na 3ª infracção: \$ 81 000,00 a \$150 000,00;

- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

4. Pelo incumprimento do estipulado no nº 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicável nos termos da lei nº 2/83.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$36.513.767,00 (trinta e seis milhões, quinhentas e treze mil setecentas e sessenta e sete patacas) que será pago da seguinte forma:

- a) \$9.543.767,00 (nove milhões, quinhentas e quarenta e três mil, setecentas e sessenta e sete patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente \$26.970.000,00 (vinte e seis milhões, novecentas e setenta mil patacas) que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 6 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$5.061.406,00 (cinco milhões, sessenta e uma mil, quatrocentas e seis patacas) cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 de Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$67.270,00 (sessenta e sete mil duzentas e setenta 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 SEGUNDA - 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. 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.
3. A transmissão de situações emergentes deste CONTRATO na parte relativa ao edifício destinado ao uso exclusivo da actividade industrial do SEGUNDO OUTORGANTE, identificado na cláusula terceira fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - 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 de S.Exa. o 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 QUINTA - 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;
 - f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho de S.Exa. o Governador que será publicado no Boletim Oficial.

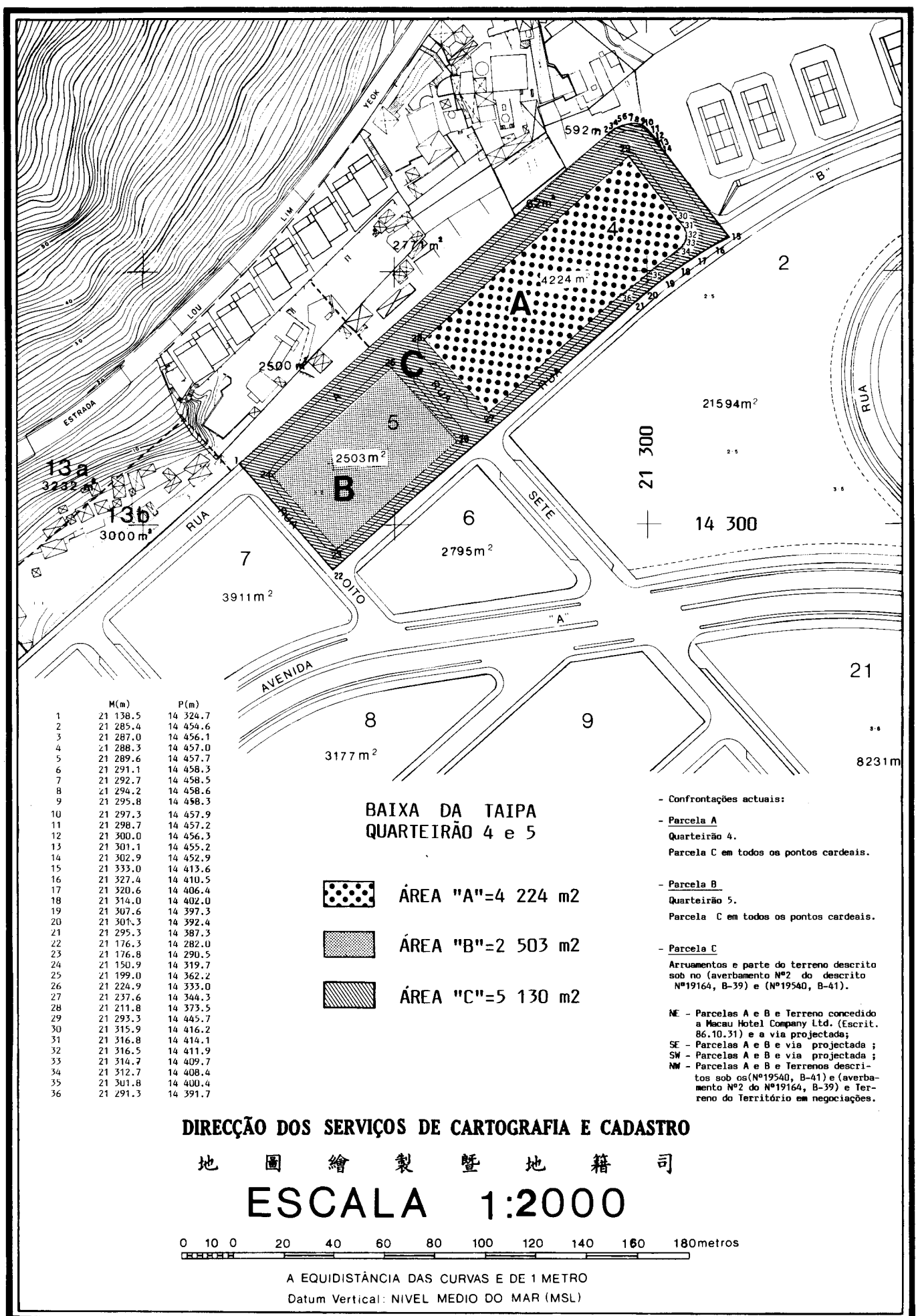
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - 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*.



	M(m)	P(m)
1	21 138.5	14 324.7
2	21 285.4	14 454.6
3	21 287.0	14 456.1
4	21 288.3	14 457.0
5	21 289.6	14 457.7
6	21 291.1	14 458.3
7	21 292.7	14 458.5
8	21 294.2	14 458.6
9	21 295.8	14 458.3
10	21 297.3	14 457.9
11	21 298.7	14 457.2
12	21 300.0	14 456.3
13	21 301.1	14 455.2
14	21 302.9	14 452.9
15	21 333.0	14 413.6
16	21 327.4	14 410.5
17	21 320.6	14 406.4
18	21 314.0	14 402.0
19	21 307.6	14 397.3
20	21 301.3	14 392.4
21	21 295.3	14 387.3
22	21 176.3	14 282.0
23	21 176.8	14 290.5
24	21 150.9	14 319.7
25	21 199.0	14 362.2
26	21 224.9	14 333.0
27	21 237.6	14 344.3
28	21 211.8	14 373.5
29	21 293.3	14 445.7
30	21 315.9	14 416.2
31	21 316.8	14 414.1
32	21 316.5	14 411.9
33	21 314.7	14 409.7
34	21 312.7	14 408.4
35	21 301.8	14 400.4
36	21 291.3	14 391.7

**BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRÃO 4 e 5**

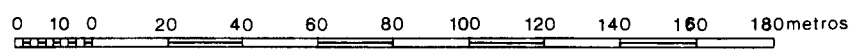
- ÁREA "A" = 4 224 m²
- ÁREA "B" = 2 503 m²
- ÁREA "C" = 5 130 m²

- Confrontações actuais:
- Parcela A
Quarteirão 4.
Parcela C em todos os pontos cardeais.
- Parcela B
Quarteirão 5.
Parcela C em todos os pontos cardeais.
- Parcela C
Artuamentos e parte do terreno descrito sob no (averbamento N.º2 do descrito N.º19164, B-39) e (N.º19540, B-41).
- NE - Parcelas A e B e Terreno concedido a Macau Hotel Company Ltd. (Escrit. 86.10.31) e a via projectada;
- SE - Parcelas A e B e via projectada;
- SW - Parcelas A e B e via projectada;
- NW - Parcelas A e B e Terrenos descritos sob os (N.º19540, B-41) e (averbamento N.º2 do N.º19164, B-39) e Terreno do Território em negociações.

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)