

## Despacho n.º 156/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela "Companhia de Investimentos Chee Lee, Lda.", de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 19.245 m<sup>2</sup>, em parte a conquistar ao mar, sito na Baía de Nossa Senhora da Esperança, na Ilha de Taipa, destinado à construção de um complexo de edifícios destinados a habitação, centro comercial e cultural (Proc. nº6160.1 da ex-DSPECE, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Proc. nº109/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 27.4.90, apresentado na DSPECE, a "Companhia de Investimento Cheep Lee, Lda.", com sede em Macau na Rua Um do Bairro da Concórdia, edifício Vang Tai, 8º, Fábrica "A-D", matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Macau sob o nº381, a fls 8v do Livro C-2º, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma área com cerca de 29.500 m<sup>2</sup>, sita na Baía da Nossa Senhora da Esperança, na Ilha da Taipa, em parte a resgatar ao mar, destinada à construção de um complexo cultural e comercial.
2. Fundamentou o seu pedido, expondo que desde 1963 se vem dedicando à construção civil e desenvolvimento imobiliário. Por outro lado, tendo em conta as características do mercado imobiliário em Macau e o crescente afluxo turístico oriundo sobretudo do Japão e de Taiwan e as novas perspectivas criadas pelos grandes empreendimentos, designadamente a construção do aeroporto, afigurou-se à requerente ser de interesse para o Território o desenvolvimento de um projecto com as características de centro cultural e comercial que constituiria um importante instrumento na redefinição do tipo de oferta turística disponível, ao mesmo tempo desempenhado as funções de espaço de lazer para a população local. Segundo a requerente este projecto polivalente assegura uma oferta fisicamente concentrada de actividades diversificadas e vocacionadas para servir segmentos diferenciados, etária e culturalmente, da procura turística e de actividade de lazer; acresce que a localização proposta se insere num novo polo de desenvolvimento urbano com a construção da nova cidade da Taipa, zona de potencial atracção turística, pretendendo enquadrar o projecto naquela zona, mediante uma cuidadosa integração urbanística que a transforme num polo de interesse turístico dotado de uma atmosfera cultural própria.
3. Vendo viabilidade no deferimento do pedido, os ex-SPECE remeteram o estudo prévio à DSSOPT, DSM e DST, para efeitos de parecer.
4. A Direcção dos Serviços de Turismo informou que o projecto revestia todo o interesse para o Território, nomeadamente para as Ilhas, que assim se viam dotadas com mais pólos de atracção turística de vocação cultural, pelo que julga ser de aprovar a ideia subjacente ao projecto.  
Sublinha, por outro lado, que haveria toda a conveniência em apoiar este tipo de desenvolvimento por um plano de ordenamento turístico de âmbito mais vasto.  
Conforme se dá conta na informação nº76/SOLDEP/90, de 5.12, os Serviços de Marinha nada objectaram, também, ao projecto.  
Por sua vez, a DSSOPT numa primeira apreciação admitiu como possível e interessante o aproveitamento proposto, sugerindo

algumas correcções, designadamente a revisão da localização que deveria ser um pouco mais a Sul, aspecto este que foi considerado pelo projectista do empreendimento, na sequência do que aqueles Serviços emitiram parecer favorável.

5. De posse dos referidos pareceres, o Departamento de Solos procedeu ao cálculo das rendas, do prémio e aterro e elaborou a minuta de contrato onde estabeleceu as condições a que a concessão deverá obedecer.
6. As condições foram aceites pela requerente conforme se alcança do termo de compromisso firmado pelos seus representantes Armando Fung e Leong Su Sam. Nele se comprometeram ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito determinados.
7. O terreno encontra-se demarcado na planta dos SCC referenciada por "Processo 3228/90", de 19.11.90, com a área de 19245 m<sup>2</sup> (dezanove mil duzentos e quarenta e cinco metros quadrados), em parte compreendendo uma zona a aterrar.
8. O acordado foi submetido à consideração superior através da informação nº76/SOLDEP/90, de 5.12, tendo obtido parecer concordante do Director da DSSOPT, na sequência do qual o Exmo. SATOP, determinou o seu envio à Comissão de Terras para efeitos de parecer.
9. Reunida em sessão de 10.12.90, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável (Parecer nº 198/90).

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 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº78/84/M, conjugado com a Lei 6/86/M, de 26 de Julho e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo o contrato de concessão, por arrendamento, 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 sito na Baía da Nossa Senhora da Esperança na Ilha da Taipa com a área de 19.245 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com a letra A na planta anexa, com o nº 3228/90 da DSCC.
2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE, da parcela designada pela letras A, C1 e C2 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, constituído pelos seguintes estruturas:
  - (a) Três moradias unifamiliares de 2 pisos
  - (b) Um Centro Comercial composto por dois edifícios de cinco pisos, incluindo uma zona anexa destinada a cinema-estúdio e sala de exposições
  - (c) Um teatro ao ar livre e diverso equipamento lúdico e de apoio
  - (d) Um silo automóvel de três pisos, construído em caves
  - (e) O ajardinamento do restante espaço e a criação das respectivas vias internas de acesso.

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 \$15.00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$288.675,00 (duzentas e oitenta e oito mil seiscentas e setenta e cinco) patacas;
  - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$311.002,50 (trezentas e onze mil e duas patacas e cinquenta avos) resultante da seguinte discriminação:
    - i) Área bruta para habitação:  
560 m2 x \$7,50/m2 .....\$ 4.200,00
    - ii) Área bruta para comércio:  
26.863 m2 x \$7,50/m2 .....\$201.472,50
    - iii) Área livre:  
10.038 m2 x \$5.00/m2 .....\$ 50.190,00
    - iv) Área bruta para estacionamento:  
11.028 m2 x \$5,00/m2 .....\$ 55.190,00
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 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 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 de todas as construções e materiais aí existentes;
  - b) Arranjo paisagístico da área designada por B na planta em anexo a efectuar de acordo com o projecto a executar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar 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 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 \$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 - PROTECÇÃO DO MEIO AMBIENTE

1. Relativamente a efluentes, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salva-guardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS - Organização Mundial de Saúde.
2. Pela inobservância do estipulado no nº1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$46.282.240,00 (quarenta e seis milhões duzentas e oitenta e duas mil duzentas e quarenta) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) 30.964.240,00 (trinta milhões novecentas e sessenta e quatro mil duzentas e quarenta), em numerário, de acordo com o seguinte esquema de pagamento:
- i) \$11.964.240,00 (onze milhões novecentas e sessenta e quatro mil duzentas e quarenta) patacas pagar 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO
  - ii) \$19.000.000,00 (dezanove milhões) patacas, que vencerão juros à taxa anual de 7%, será pago em 6 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$3.565.692,00 (três milhões quinhentas e sessenta e cinco mil seiscentas e noventa e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.
- b) Pela prestação em espécie avaliada em \$15.318.000,00 (quinze milhões e trezentas e dezoito mil patacas), e constituída por:
- i) Aterros das parcelas A, C1 e C2, assinaladas na planta nº 3228/90 de 19.11.90.
  - ii) Construção da rede de abastecimento e distribuição de águas e respectiva ligação à rede geral
  - iii) Rede geral de esgotos
  - iv) Rede geral de abastecimento de energia incluindo os postos de transformação considerados necessários.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 \$288.675,00 (duzentas e oitenta e oito mil seiscentas 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 SEGUNDA - TRANSMISSÃO E EMISSÃO DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

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 dos correspondentes infra-estruturas, mencionadas nas cláusulas sexta e décima.
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 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 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 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;
  - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
  - e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas na cláusula nona;
  - f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador e será publicado no Boletim Oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

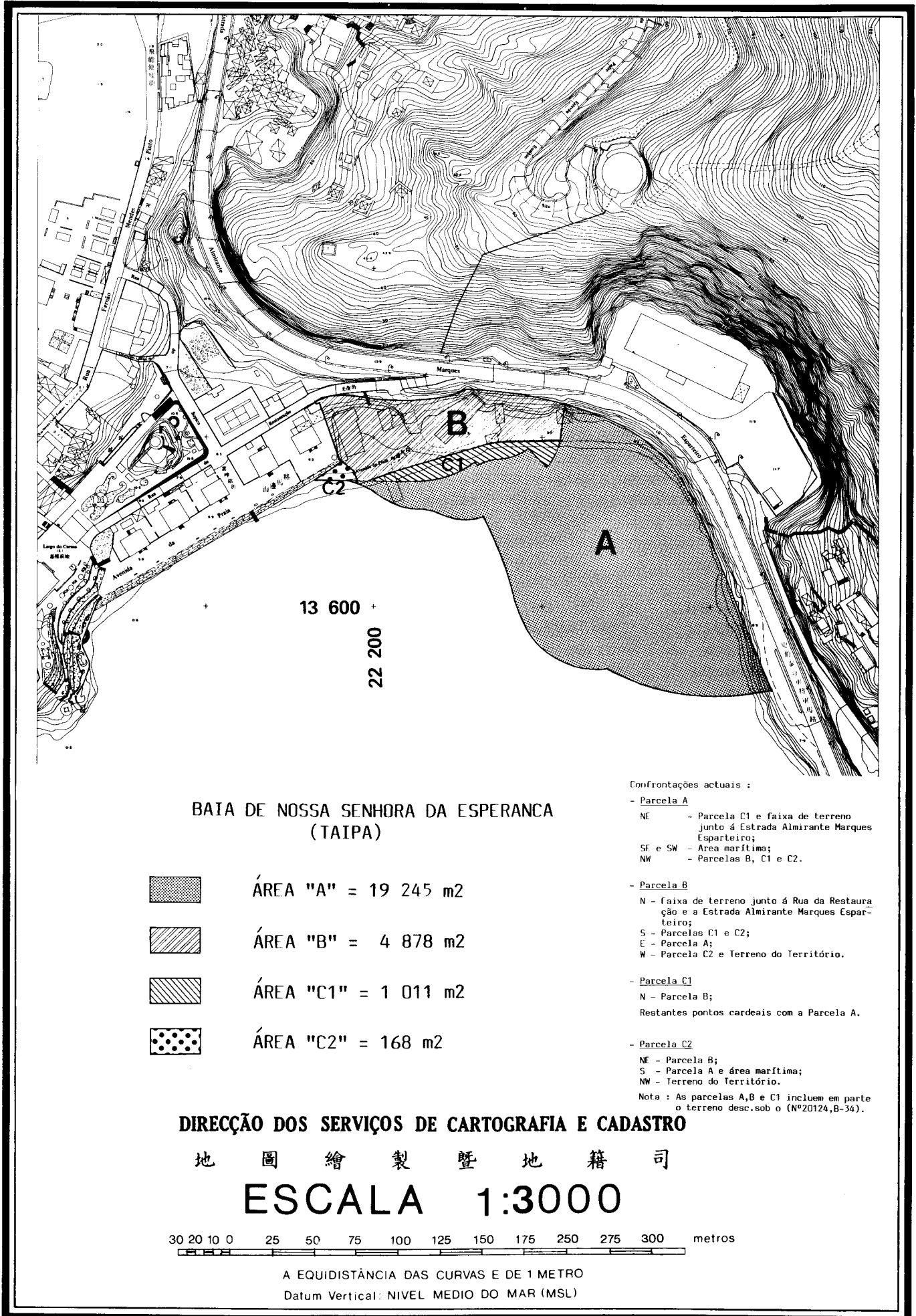
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente CONTRATO, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

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*.





BATA DE NOSSA SENHORA DA ESPERANCA  
(TAIPA)

-  ÁREA "A" = 19 245 m<sup>2</sup>
-  ÁREA "B" = 4 878 m<sup>2</sup>
-  ÁREA "C1" = 1 011 m<sup>2</sup>
-  ÁREA "C2" = 168 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais :

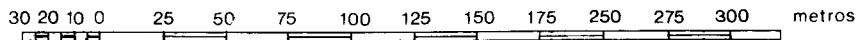
- Parcela A
  - NE - Parcela C1 e faixa de terreno junto à Estrada Almirante Marques Esparteiro;
  - SE e SW - Área marítima;
  - NW - Parcelas B, C1 e C2.
- Parcela B
  - N - faixa de terreno junto à Rua da Restauração e a Estrada Almirante Marques Esparteiro;
  - S - Parcelas C1 e C2;
  - E - Parcela A;
  - W - Parcela C2 e terreno do Território.
- Parcela C1
  - N - Parcela B;
  - Restantes pontos cardeais com a Parcela A.
- Parcela C2
  - NE - Parcela B;
  - S - Parcela A e área marítima;
  - NW - Terreno do Território.

Nota : As parcelas A, B e C1 incluem em parte o terreno desc. sob o (Nº20124, B-34).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:3000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)