

Despacho n.º 157/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 um terreno com a área de 3911 m², sito no Quarteirão 7 do Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa, destinado à construção de um complexo constituído por um edifício industrial e um edifício habitacional. Substituição de parte no processo (Proc. nº6126.1, Proc. nº111/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 14 de Dezembro de 1988, a Fábrica de Artigos de Vestuário Estilo, Lda., com sede na Rua Corte Real, nº18, em Macau, representada pelo seu sócio-gerente Stanley Ho, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta Pública, do terreno correspondente ao Quarteirão 7 do Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa, com a área de 3911 m², para ser aproveitado com a construção de dois edifícios, um dos quais destinado a habitação e comércio e o outro a indústria, em conformidade com o estudo prévio que antes já havia apresentado, e que mereceu pareceres favoráveis da Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes e da Direcção dos Serviços de Economia.
2. Entretanto, em 20 de Novembro de 1989, em requerimento também subscrito por Stanley Ho na dupla qualidade de sócio-gerente da Fábrica de Artigos de Vestuário Estilo, Lda., e de administrador delegado da Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, estas invocando um acordo a que ambas tinham chegado, solicitaram a substituição de parte no processo a favor da STDM.
3. A DSPECE não viu qualquer indício no pedido, que devesse conduzir ao seu indeferimento, e prosseguiram com a normal tramitação do processo, tendo como parte a referida STDM.
4. Conforme se dá conta na informação nº80/SOLDEP/90, de 10 de Dezembro, a concessão do terreno em causa terá ficado acordada em 1987, aquando da revisão do Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa, em conformidade com o disposto no nº3 da cláusula 30ª do Contrato de Jogos, acordo este que englobava o Quarteirão 7 e também a Fábrica Estilo a qual, de resto, é concessionária desde há alguns anos de um terreno confinante com aquele Quarteirão.
5. Ainda de acordo com a mesma informação, a fixação do prémio do contrato não obteve desde logo acordo da STDM. A questão veio a ser ultrapassada com o despacho do Exmo. SATOP, exarado na informação nº78/90 de 22 de Março do Director da DSPECE.
6. Tendo em consideração a orientação determinada no despacho referido, o Departamento de Solos da DSSOPT concluiu a elaboração

da minuta de contrato cujos termos e condições mereceram aceitação da requerente, mediante assinatura do termo de compromisso em 5 de Julho do ano corrente.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 13 de Dezembro de 1990.

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 e 155º e seguintes, 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 no quarteirão 7, do Plano de Intervenção Urbanística, da Baixa da Taipa, na Ilha da Taipa, com a área de 3911 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 568/89, de 12/08/89, 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 pelos seguintes dois edifícios:
 - (a) Um edifício industrial composto por cave (comum aos dois edifícios), r/c e 7 andares, num total de 9 pisos;
 - (b) Um edifício habitacional composto por cave (comum aos dois edifícios), r/c e 21 andares, num total de 23 pisos.
2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: r/c de ambos edifícios

Habitacional: do 1º ao 21º andares do edifício referido no ponto supra por (b);

Intrustrial: do 1º ao 7º andares do edifício referido no ponto supra por (a);

Estacionamento: cave (comum aos dois 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 \$39.110,00 (trinta e nove mil, cento e dez patacas);
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$ 205.353,00 (duzentos e cinco mil, trezentos e cinquenta e três patacas) resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para Habitação:
28 157 m2 x \$4,50/m2\$126.707,00
 - ii) Área bruta para comércio:
1 386 m2 x \$6,50/m2\$ 9.009,00
 - iii) Área bruta para indústria:
9 033 m2 x \$5,00/m2\$ 45.165,00
 - iv) Área bruta para estacionamento:
3 715 m2 x \$4,50/m2\$ 16.717,00
 - v) Área bruta descoberta tratada:
1 551 m2 x \$5,00/m2\$ 7.755,00
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 consideram 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 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) Proceder à construção dos arruamentos assinalados na planta anexa, com o nº 568/89, 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 às 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 fracções 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 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 industriais, ruído e poluição em geral, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestes 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 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.
4. Pelo incumprimento do estipulado no nº 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis 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 \$9.286.616,00 (nove milhões, duzentas e oitenta e seis mil, seiscentas e dezasseis patacas) que será pago da seguinte forma:

- a) \$2.555.616,00 (dois milhões quinhentas e cinquenta e cinco mil seiscentas e dezasseis patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente \$6.731.000,00 (seis milhões setecentas e trinta e uma mil patacas) que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 6 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$1.263.194,00 (um milhão duzentas e sessenta e três mil cento e noventa e quatro 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 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$39.110,00 (trinta e nove mil, cento e dez 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 das 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. 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 rege-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, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

