

Despacho n.º 158/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Kuan Wai Lam em nome de uma sociedade a constituir, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 19.045 m², sito na Estrada Governador Albano de Oliveira, na Ilha da Taipa, em frente do Complexo de Corridas de Cavalos, destinado à construção de um complexo habitacional, comercial e hoteleiro. Reversão ao Território de 3.630m² concedidos gratuitamente à Câmara Municipal das Ilhas (Proc. nº6164.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Proc. nº 112/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 2 de Junho de 1990, Kuan Wai Lam, residente em Macau, na Av. Conselheiro Ferreira de Almeida nº25, 3º andar, solicitou para si ou para uma sociedade a constituir da qual será sócio, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 17600 m² sito na Ilha da Taipa, junto à Estrada Governador Albano de Oliveira, em frente do Complexo de Corridas de Cavalos.

O terreno requerido destinar-se-ia à construção de um complexo comercial e habitacional, integrando um centro comercial, blocos para habitação e comércio e um hotel, admitindo ainda a construção de um edifício para escritórios, tendo todos eles área reservada a estacionamento.

2. O estudo prévio inicialmente apresentado foi apreciado pela DSSOPT e pela DST que fizeram alguns objecções na sequência das quais o requerente apresentou um outro, que mereceu parecer concordante da primeira, nas condições constantes da informação do Departamento de Edificações Urbanas a fls. 28 do processo.
3. Como parte do terreno requerido por Kuan Wai Lam encontra-se concedido gratuitamente à Câmara Municipal das Ilhas, para o efeito foi ouvida esta Autarquia que informou, que na sequência de reuniões havidas com o Exmo. SATOP, por deliberação da Assembleia Municipal a Câmara havia sido autorizada a promover a reversão do terreno ao Território.
4. Em face dos pareceres e informações aludidas, o Departamento de Solos da DSSOPT efectuou os cálculos das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno, as quais foram aceites pelo requerente mediante assinatura do termo de compromisso em 7 de Dezembro de 1990.

O contrato terá como objecto a reversão ao Território da parcela de terreno que, de momento, se encontra concedida gratuitamente à Câmara Municipal das Ilhas, conforme se referiu, e a concessão da mesma e de outra parcela a Kuan Wai Lam. Assim, a Câmara Municipal das Ilhas terá de outorgar a respectiva escritura.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 13 de Dezembro.
6. Considerando, porém, que a concessão do terreno será feita a uma sociedade a constituir pelo requerente e que o processo instruído no Departamento de Solos é omissivo quanto ao prazo máximo para essa constituição, a referida Comissão foi ainda de parecer que o prazo em causa deverá ser o da celebração da escritura do contrato de concessão.

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

1. Constitui objecto do presente contrato:
 - a) A reversão ao PRIMEIRO OUTORGANTE do direito ao arrendamento do terreno com a área de 3.630 m², situado na Estrada Governador Albano de Oliveira, na Ilha da Taipa, concedido por escritura pública outorgada em 03/07/87, assinalada pela letra A na planta nº 335/89 de 12/12/90 da DSCC, integrante do presente contrato.
 - b) A concessão do PRIMEIRO OUTORGANTE ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Estrada Governador Albano de Oliveira na Ilha da Taipa com a área de 19.045 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado pelas letras A e B na planta anexa, com o nº 335/89 de 12/12/90 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 habitacional, comercial e hoteleiro constituído por:
 - Três blocos destinados a habitação e comércio - designados por blocos A, B e C - compreendendo cada um, um máximo, respectivamente de 8 pisos, 11 pisos e 14 pisos (incluindo as respectivas caves);
 - Um centro comercial, compreendendo 6 pisos (incluindo a cave);
 - Um hotel de 4 estrelas, compreendendo 15 pisos (incluindo a cave);
 - Um edifício, destinado a comércio e escritório compreendendo um total de 15 pisos (incluindo a cave).
2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados à seguintes finalidades de utilização:

Comercial: cerca de 17.797 m²;

Habitacional: cerca de 48.484 m²;

Hotelaria: cerca de 15.592 m²;

Escritórios: cerca de 8.288 m²;

Estacionamento: cerca de 8.870 m².
3. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a preservar, até à construção do campo de jogos polivalente e biblioteca previstos no número 2 da cláusula nona do presente contrato, a sala de estudo e o campo de jogos actualmente existentes na zona assinalada pela letra A na planta 335/89 da DSCC.

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 \$152.360,00 (cento e cinquenta e dois mil trezentas e sessenta) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$479.478,00 (quatrocentas e setenta e nove mil quatrocentas e setenta e oito) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para habitação:
48.484 m² x \$4,00/m² \$193.936,00
 - ii) Área bruta para comércio:

- 17.797 m² x \$6,00/m² \$106.782,00
- iii) Área bruta para escritórios:
8.288 m² x \$6,00/m² \$ 49.728,00
- iv) Área bruta para hotelaria:
15.592 m² x \$6,00/m² \$ 93.552,00
- v) Área bruta para estacionamento:
8.870 m² x \$4,00/m² \$ 35.480,00
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 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 (noventa) 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 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 quer no número 1 desta cláusula quer no número 6 da cláusula nona 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) Proceder à construção dos arruamentos internos à urbanização a edificar no terreno assinalado na planta nº 335/89 de 03/12/90 bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento e distribuição de águas e sua ligação à rede geral, redes gerais de energia eléctrica e iluminação pública incluindo os postos de transformação considerados necessários, de acordo com os projectos a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO 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 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 DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:
 - Na 1ª infracção: \$ 30.000,00 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 quer na cláusula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, quer no número 6 da cláusula nona 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 número 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 do prémio do contrato, o montante de \$86.326.690,00 (oitenta e seis milhões trezentas e vinte e seis mil seiscentas e noventa) patacas.
2. O prémio referido no número anterior será pago pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela forma a seguir indicada:
 - 2.1. Construção de um mínimo de 57.860m² de área bruta de construção, - para além da área de estacionamento, da área de instalação de apoio ao campo de jogos, da área destinada a biblioteca - num terreno pertença do PRIMEIRO OUTORGANTE localizado na Estrada Coronel Mesquita, na Taipa, e assinalado pela letra A na planta nº 1060/89 de 26/11/90 da DSCC. Os limites do terreno acima mencionado poderão vir a sofrer eventuais modificações caso a Planta de Alinhamento Oficial a emitir para a zona considere vantajoso regularizar a forma do mesmo.
 - 2.2 A área de construção supra referida será afectada às seguintes finalidades de construção, de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
 - i) Habitação: um mínimo de 54.960 m² de acordo com a tipologia a definir pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;
 - ii) Comércio: um mínimo de 1.760 m²;
 - iii) Estacionamento: no mínimo o valor imposto pela lei para habitação do tipo Contrato de Desenvolvimento de Habitação - CDH;
 - iv) Equipamento Escolar: no mínimo com uma área de 1.140 m² destinada à instalação de uma escola;
 - v) Instalação de apoio ao campo de jogos com um mínimo de 100 m².
 - 2.3. O SEGUNDO OUTORGANTE construirá um edifício destinado a biblioteca (sala de estudo) com uma área semelhante àquela que actualmente se encontra em funcionamento na parcela de terreno assinalada com a letra A na planta nº 335/89 de 03/12/90 de DSCC.

- 2.4. A construção para o PRIMEIRO OUTORGANTE do arruamento assinalado pela letra B na planta de nº 1060/89 de DSCC, ou de um outro de idêntica onerosidade, a definir pelo PRIMEIRO OUTORGANTE caso se verifique a alteração da forma do terreno, prevista no número 2.1. desta cláusula.
- 2.5. A construção dos arruamentos internos do bairro a construir no terreno sito na Av. Coronel Mesquita, na Taipa, bem com o sistema da rede geral de esgotos, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia eléctrica e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários, de acordo com os projectos a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
- 2.6. A construção de um campo de jogos polivalente - de tamanho e qualidade não inferiores ao actualmente existente na parcela de terreno assinalada pela letra A da planta nº 335/89 - no terreno referido na planta da DSCC com o nº 1060/89 de acordo com as especificações técnicas a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
- 2.7. A criação de zonas verdes e de recreio de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
3. O realojamento das famílias que actualmente ocupam parcialmente os terrenos assinalados pelas letras B e A respectivamente nas plantas nºs 335 e 1060 da DSCC deverá obedecer ao princípio de uma família/uma casa e efectuar-se, obrigatoriamente, à medida que forem sendo realizadas as desocupações. As modalidades de realojamento e a tipologia dos fogos a afectar a esse fim, deverão obedecer a critérios a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
4. Os fogos que resultem das áreas a construir pelo SEGUNDO OUTORGANTE bem como as áreas destinadas a comércio e a estacionamento deverão ser construídos de acordo com as especificações técnicas a indicar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE necessitando de ter no mínimo características e qualidade semelhantes aos fogos construídos no âmbito dos contratos de desenvolvimento de habitação.
5. Os fogos serão entregues pelo SEGUNDO OUTORGANTE livres de quaisquer ónus ou encargos devendo o SEGUNDO OUTORGANTE praticar todos os actos necessários para a transmissão para o PRIMEIRO OUTORGANTE da titularidade das áreas mencionadas neste número.
6. Sem prejuízo de o SEGUNDO OUTORGANTE se obrigar a respeitar a imposição mencionada no número três da presente cláusula o prazo limite para a entrega da totalidade dos fogos bem como das áreas de comércio, estacionamento e restantes infra-estruturas referidas nos números supra será de 36 meses contados a partir da data da comunicação pelo SEGUNDO OUTORGANTE das tipologias e critérios referidas no número 3 desta cláusula, de acordo com um faseamento a propor pelo SEGUNDO OUTORGANTE aquando de apresentação do projecto de arquitectura e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
7. A entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE das áreas destinadas a equipamento social (escola e biblioteca) será feita livre de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se ainda o SEGUNDO OUTORGANTE a praticar todos os actos necessários para a transmissão para o PRIMEIRO OUTORGANTE da titularidade das áreas mencionadas neste número.

8. Os projectos relativos às construções e obras a efectuar pelo SEGUNDO OUTORGANTE, e referidos no número dois desta cláusula, deverão ser elaborados pelo SEGUNDO OUTORGANTE e executados por este depois de aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE:
9. O SEGUNDO OUTORGANTE garantirá durante dois anos, contado da data da respectiva afectação dos fogos ao realojamento das famílias ou da recepção das obras pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a boa execução e qualidade dos materiais utilizados, correndo por sua conta todos os encargos com as substituições a efectuar ao abrigo desta garantia, decorrentes de deficiências dos materiais aplicados ou de defeitos de construção.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$152.360,00 (cento e cinquenta e duas mil trezentas 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 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 respeitante 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 mencionadas nas cláusulas sexta e nona, de acordo com o faseamento a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
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 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 deslocam no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios ao bom desempenho de 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 e qualquer indemnização por parte do SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESCISÃO

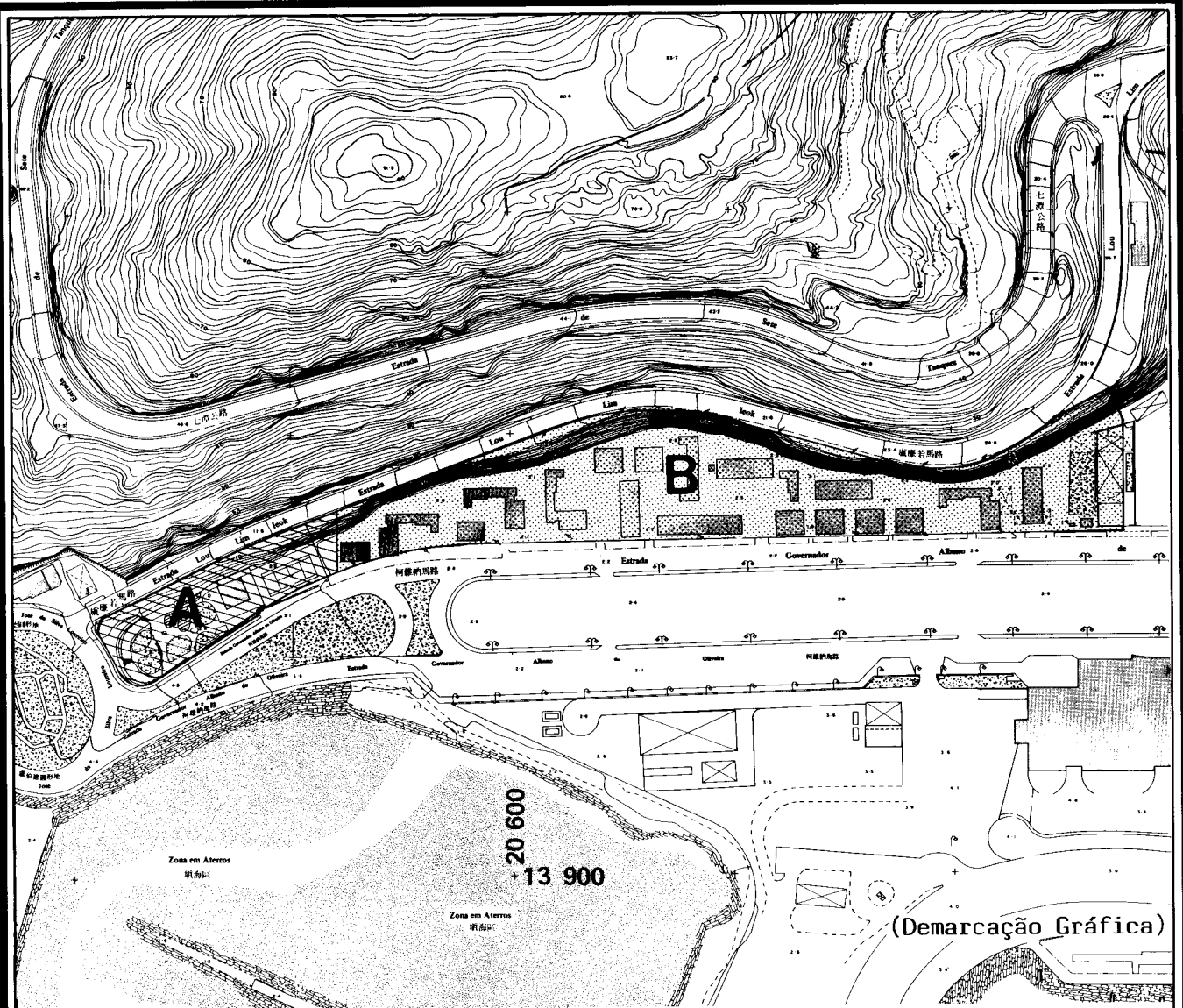
1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Falta do pagamento pontual da renda;
 - b) Alteração não consentida do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do TERRENO;
 - c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE, sem prejuízo do disposto no número 2 da cláusula décima-primeira;
 - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
 - e) Incumprimento das obrigações estabelecidas 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.



LOTE DE TERRENO JUNTO A ESTRADA GOVERNADOR ALBANO DE OLIVEIRA
(TAIPA)



ÁREA "A" = 3 630 m²



ÁREA "B" = 15 415 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

Terreno do Território concedido gratuitamente a Câmara Municipal das Ilhas (Esc. de 3 Julho 87 - D5F)

NE - Parcela B;
SE - Estrada Governador Albano de Oliveira;
SW - Rotunda Tenente Pedro José da Silva Loureiro;
NW - Estrada Lou lim Yeok.

- Parcela B

Terreno do Território.

N - Estrada Lou lim Yeok e Terreno do Território;
S - Estrada Governador Albano de Oliveira;
E - Via projectada;
W - Parcela A.

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)