

Despacho n.º 33/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito por Pedro Chiang de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4 490m² a conquistar ao mar, sito no Lote PS2 da Baía do Patane, nas proximidades da Avenida General Castelo Branco e das projectadas Avenida Marginal do Patane e Avenida da Concórdia, destinado à construção de um edifício que ficará afecto a habitação, comércio e estacionamento (Procº nº1093.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Procº nº14/91 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de Novembro de 1990, dirigido a Sua Excelência o Governador, Pedro Chiang, residente em Macau na Rua Sacadura Cabral, nº19, r/c, veio dar conta da actividade que vem desenvolvendo desde há alguns anos no Território, no domínio da construção civil e do fomento imobiliário, terminando por solicitar a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma área com cerca de 4 500m², a conquistar ao mar, mediante aterro, sita na zona dos novos aterros junto à Baía do Patane, destinada à construção de um edifício composto por um pódio, sobre o qual assenta uma torre, que ficará afecto a comércio, estacionamento e habitação;

No mesmo requerimento cita alguns exemplos de aproveitamento de terrenos do domínio privado do Território que já efectuou, precedidos de concursos públicos, demonstrando assim, - diz - a seriedade, empenho e forma de cumprimento de compromissos assumidos anteriormente com a Administração;

2. Sobre o requerimento recaiu despacho superior no sentido de ser desencadeado o andamento do processo pelo que foi enviada ao requerente uma planta de alinhamento do local e solicitada a apresentação do respectivo estudo prévio do empreendimento e da planta cadastral;
3. O requerente deu cumprimento ao solicitado e o estudo prévio foi apreciado pelos competentes departamentos da DSSOPT que sobre ele emitiram parecer favorável;
4. Por outro lado, e tendo em consideração que a área a aproveitar se localiza em zona do domínio público hídrico, foi solicitado igualmente parecer à Direcção dos Serviços de Marinha que nada objectou;
5. Em face destes pareceres o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que deveria ficar sujeita a concessão do terreno;

6. As condições estabelecidas foram aceites pelo requerente, mediante assinatura do termo de compromisso em 28 de Janeiro de 1991;
7. A área de terreno a conceder é de 4 490m², correspondente à área assinalada com a letra "A" na planta referenciada por "Processo 3318/90", emitida em 6.11.90 pela DSCC, e é totalmente constituída por aterro a resgatar ao mar. Além desta área, a concessão pressupõe ainda a execução do aterro de outra parcela, assinalada com a letra "B" na citada planta, em conformidade com o estipulado no nº2 da cláusula 1ª da minuta acordada.
8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 7 de Fevereiro de 1991;

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 artigos 29º nº1 alínea c), 49º e seguintes, e 56º, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº78/84/M, de 21 de Julho, conjugados com a Lei nº6/84/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 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, situado junto à Avenida Castelo Branco, à futura Avenida do Patane e ao futuro prolongamento da Avenida da Concórdia, com a área de 4.490 (quatro mil quatrocentos e noventa) metros quadrados, de ora em diante, designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado pela letra A, na planta anexa, com o nº 3318/90, emitida em 06.11.90 pela DSCC, que passa a fazer parte integrante do presente CONTRATO.
2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE, das parcelas assinaladas com as letras A e B 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 habitacional constituído por um podium de 4 (quatro) pisos sobre o qual se edificará uma torre, com 22 (vinte e dois) pisos, num total global de 26 (vinte e seis) pisos.

O complexo habitacional referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional:	com cerca de 41.119m ²
Comercial:	com cerca de 7.474m ²
Estacionamento coberto:	com cerca de 5.995m ²
Estacionamento descoberto:	com cerca de 2.625m ²

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 \$35.920,00 (trinta e cinco mil novecentas e vinte) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$243.800,00 (duzentas e quarenta e três mil e oitocentas) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para habitação:
41.119 m² x \$4,00/m²\$164.476,00
 - ii) Área bruta para comércio:
7.474 m² x \$6,00/m²\$ 44.844,00
 - iii) Área bruta para estacionamento:
8.620 m² x \$4,00/m²\$ 34.480,00
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 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 estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 42 (quarenta e dois) 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 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 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 estabelecida para a 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 das áreas assinaladas na planta nº 3318/90 da DSCC, pelas letras A e B, assim como a remoção de todas as construções e materiais aí existentes num prazo máximo de 36 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO;
- b) O arranjo e pavimentação desta zona, segundo plano a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

- c) A construção das necessárias infraestruturas, nomeadamente:
- i) Rede geral de esgotos;
 - ii) Rede de abastecimento de água;
 - iii) Rede de abastecimento de energia, incluindo os postos de transformação considerados necessários.
- d) A construção da cobertura da galeria do acesso pedonal referida no regulamento complementar da planta de alinhamento oficial (em anexo), segundo plano a apresentar 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.

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 - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do CONTRATO, o montante de \$48.779.441,00 (quarenta e oito milhões setecentas e setenta e nove mil quatrocentas e quarenta e uma) patacas que será pago da seguinte forma:
 - a) \$43.668.941,00 (quarenta e três milhões seiscentas e sessenta e oito mil novecentas e quarenta e uma) patacas, das quais \$11.668.941,00 (onze milhões seiscentas e sessenta e oito mil novecentas e quarenta e uma) patacas, serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO. O diferencial, no valor de \$32.000.000,00 (trinta e dois milhões) de patacas, que

vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em sete prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$5.233.408,00 (cinco milhões duzentas e trinta e três mil quatrocentas e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO;

b) O remanescente, no montante de \$5.110.500,00 (cinco milhões cento e dez mil e quinhentas) patacas, será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de:

- aterro das parcelas A e B, assinaladas na planta nº 3318/90, de 06.11.90, da DSCC;
- rede geral de esgotos;
- rede de abastecimento de água, incluindo a ligação à rede geral;
- rede de abastecimento de energia, incluindo os postos de transformação considerados necessários.

2. Os projectos referentes às obras supra 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. Durante o período de execução das obras de aproveitamento do TERRENO o SEGUNDO OUTORGANTE procederá à reparação, por sua conta, de quaisquer danos por ele provocados, nomeadamente pelo transporte de materiais, na parcela assinalada pela letra B.
4. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados quer nos aterros quer nas restantes obras de infraestruturas referidas na alínea b) do ponto 1 da presente cláusula, durante um período de dois anos, contado 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 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$36.000,00 (trinta e seis mil) 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 o transmissário à revisão das condições do presente CONTRATO.
2. A licença de ocupação só será emitida pela DSSOPT, após a conclusão das infraestruturas, referidas na alínea b) do ponto um

da cláusula nona, assim como aquelas referidas nas alíneas b) e d) da cláusula sexta.

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 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 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, 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.
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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 19 de Fevereiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



(Demarcação Gráfica)

LOTE PS2 - URBANIZAÇÃO DO PATANE SUL

ÁREA "A" = 4 490 m²

ÁREA "B" = 2 901 m²

Confrontações do Lote (Parcela A)

Em todos os pontos cardiais - vias projectadas.

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)