

GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA AS OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO

Despacho n.º 70/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Corridas de Cavalos de Macau, S.A.R.L., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno conquistado ao mar, com a área de 403 692 m², sito na Ilha da Taipa, celebrado em 27 de Maio de 1988, que passa a ficar com a área global de 404 094 m² (Proc. n.º 42/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por escritura de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 218 532 m², sito na Estrada do Governador Albano de Oliveira, na Ilha da Taipa (complexo de corridas de cavalos), e simultaneamente concessão de uma nova parcela, com a área de 185 160 m², a conquistar ao mar, outorgada em 27 de Maio de 1988, a Companhia de Corridas de Cavalos a Trote com Atrelado agora denominada Companhia de Corridas de Cavalos de Macau, S.A.R.L., ficou titular da concessão do terreno com a área global de 403 692 m².

2. A parcela com a área de 185 160 m² cuja concessão resultou da escritura de revisão do contrato de concessão, em regime de exclusivo, das corridas de cavalos, outorgada em 9 de Outubro de 1987, abrange as áreas demarcadas na planta dos Serviços de Cartografia e Cadastro, referenciada por «Proc. n.º 350/89», de 12 de Maio, assinaladas pelas letras «B» e «C».

3. A área assinalada com a letra «A», com 5 600 m², deveria ser aterrada pela concessionária que a entregaria depois gratuitamente ao Território, contudo, a delimitação de tal parcela revelou-se posteriormente que trazia alguns problemas no canal de navegação entre as Ilhas de D. João e Taipa.

4. Assim, na sequência de reuniões efectuadas nos SPECE, entre estes Serviços, a concessionária e os Serviços de Marinha, a referida companhia apresentou em 28 de Janeiro de 1989 à apreciação da Administração um novo plano director do Complexo de Corridas, tendo em vista adequar melhor as instalações do mesmo ao seu funcionamento.

5. Este plano altera não só a delimitação da área a aterrar, como também introduz novas edificações em relação ao plano anterior, absorvendo a parcela com a área de 5 600 m², a fim de se construir três torres para funcionários do complexo e sete vivendas para os funcionários superiores.

6. O novo plano foi objecto de apreciação na informação n.º 442/88, de 28 de Outubro, e em aditamento na informação n.º 55/89, de 20 de Fevereiro, ambas dos SPECE, tendo o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, no seu despacho exarado nesta última, determinado que os SPECE esclarecessem as novas áreas, de construção pretendidas e que não se ligavam obrigatoriamente ao empreendimento (torres e moradias), para efeitos do cálculo do prémio correspondente.

7. Em face do supracitado despacho, os SPECE procederam à elaboração da minuta de revisão do contrato com cujos termos e condições a companhia concessionária, representada pelo seu administrador-delegado, Tan Yiu Teck, concordou, conforme termo de compromisso firmado por este em 13 de Maio de 1989, e no qual ainda se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

8. Conforme informação n.º 145/89, de 18 de Maio, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 15 de Junho de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao presente parecer, dele fica fazendo parte integrante.

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 no artigo 24.º da Lei n.º 6/86/M, de 26 de Julho, e no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 9/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe, devendo a respectiva escritura ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta anexa ao presente parecer do qual fica fazendo parte integrante para todos os efeitos.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão de concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área inicial de 403 692 metros quadrados, situado na Estrada do Governador Albano de Oliveira, na Ilha da Taipa, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno, titulada pela escritura pública outorgada em 27 de Maio de 1988.

2. Para evitar possível conflito com o canal de navegação, o segundo outorgante, entrega ao primeiro outorgante, que aceita, a parcela alagada com a área de 21 650 m² e assinalada com a letra «C» na planta n.º 350/89, emitida em 12 de Maio, pela DSCC, enquanto que este concede, em regime de arrendamento e por troca ao segundo outorgante, que aceita, as parcelas alagadas assinaladas na mesma planta com as letras «A» e «D» com as áreas de 5 600 m² e 16 050 m², respectivamente. Estas duas últimas parcelas destinam-se a ser anexadas às parcelas com as áreas de 163 510 m² e 218 934 m² e que se encontram identificadas na citada planta com as letras «B» e «E» respectivamente.

3. A concessão do terreno, agora com a área rectificada de 404 094 (quatrocentos e quatro mil e noventa e quatro) metros quadrados e com configuração assinalada pelas letras «A», «B», «D» e «E» na planta anexa com o n.º 350/89, emitida em 12 de Maio, pelos SCC, e com a área global de 404 094 metros quadrados, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 31 de Dezembro de 1995, data em que cessará a concessão do exclusivo da exploração de corridas de cavalos cujo contrato foi outorgado pelos primeiro e segundo outorgantes, por escritura pública de 9 de Outubro de 1987.

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, e de acordo com o período autorizado de exploração do exclusivo de corridas de cavalos.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado, de acordo com o plano de aproveitamento aprovado pelo primeiro outorgante, com a construção de um complexo, para exploração de corridas de cavalos compreendendo:

Pistas de corridas;

Tribunas;

Estrebarias;

Hospital veterinário;

Instalações de apoio ao complexo;

4 (quatro) torres habitacionais, para exclusivo alojamento dos funcionários do complexo, sendo 3 (três) torres com 24 (vinte e quatro) pisos úteis com uma área de construção global de cerca de 42 600 m², e uma torre com 15 (quinze) pisos úteis e com uma área de construção de cerca de 11 000 m² (o rés-do-chão das torres é vazado e destinado a estacionamento, acessos e instalações de apoio ao edifício);

7 (sete) vivendas de dois pisos exclusivamente destinadas a funcionários superiores do complexo, com uma área de construção de cerca de 314 m², cada uma.

2. Tanto a construção das duas tribunas adicionais como as torres e vivendas destinadas aos funcionários do complexo são de carácter facultativo, mas o segundo outorgante não poderá fazer qualquer outro aproveitamento da respectiva área de implantação sem autorização prévia do primeiro outorgante.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a renda anual de sessenta avos por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 242 456,00 (duzentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e seis) patacas.

2. A renda será revista de cinco em cinco anos, contados a partir de 27 de Maio de 1988, 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 24 (vinte e quatro) 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 elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

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 n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis, e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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.

6. As construções facultativas, referidas no n.º 2 da cláusula 3.ª, não são, por natureza, de construção obrigatória no prazo estipulado nesta cláusula.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 n.º 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 sétima — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, para além do remanescente ainda não pago do prémio a que se refere o contrato anterior no montante de \$ 2 118 804,00 (dois milhões, cento e dezoito mil, oitocentas e quatro) patacas, a importância adicional de \$ 9 246 500,00 (nove milhões, duzentas e quarenta e seis mil e quinhentas) patacas.

2. Aqueles montantes de prémio serão prestados pelo segundo outorgante, da seguinte forma:

a) A importância remanescente do prémio do contrato anterior, no montante de \$ 2 118 804,00 (dois milhões, cento e dezoito mil, oitocentas e quatro) patacas, será pago no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a presente revisão de contrato;

b) A importância correspondente ao prémio desta revisão de contrato, no montante de \$ 9 246 500,00 (nove milhões, duzentas e quarenta e seis mil e quinhentas) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7% (sete por cento), será pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 2 517 368,00 (dois milhões, quinhentas e dezassete mil, trezentas e sessenta e oito) patacas, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Encargos especiais

1. Cabe ao segundo outorgante a obrigação de, por sua conta, proceder às dragagens, sempre que se torne necessário realizá-las para assegurar o efectivo funcionamento do estaleiro de construção naval existente na ponte NW.

2. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida no número anterior, o primeiro outorgante poderá decidir proceder directamente à realização daquelas dragagens com direito ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento), que serão exigíveis ao segundo outorgante.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 242 456,00 (duzentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e seis) 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 — Transmissão

1. Dada a natureza especial da presente concessão a transmissão de situações decorrentes desta concessão, depende de prévia autorização do primeiro outorgante, com 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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima primeira — 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 segunda — Caducidade

1. O presente contrato, em relação à parcela ora anexada, caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª 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 terceira — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

b) Falta de pagamento pontual da renda;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, sem prévia autorização do primeiro outorgante.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima quarta — Reversão

No termo do prazo de exploração do exclusivo das corridas de cavalos, o segundo outorgante fará reverter a favor do primeiro outorgante, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir do seu termo, sem ónus ou encargos:

O terreno concedido;

Os bens afectos à exploração do exclusivo;

Os empreendimentos e equipamentos de apoio ao complexo.

Cláusula décima quinta — Foro competente

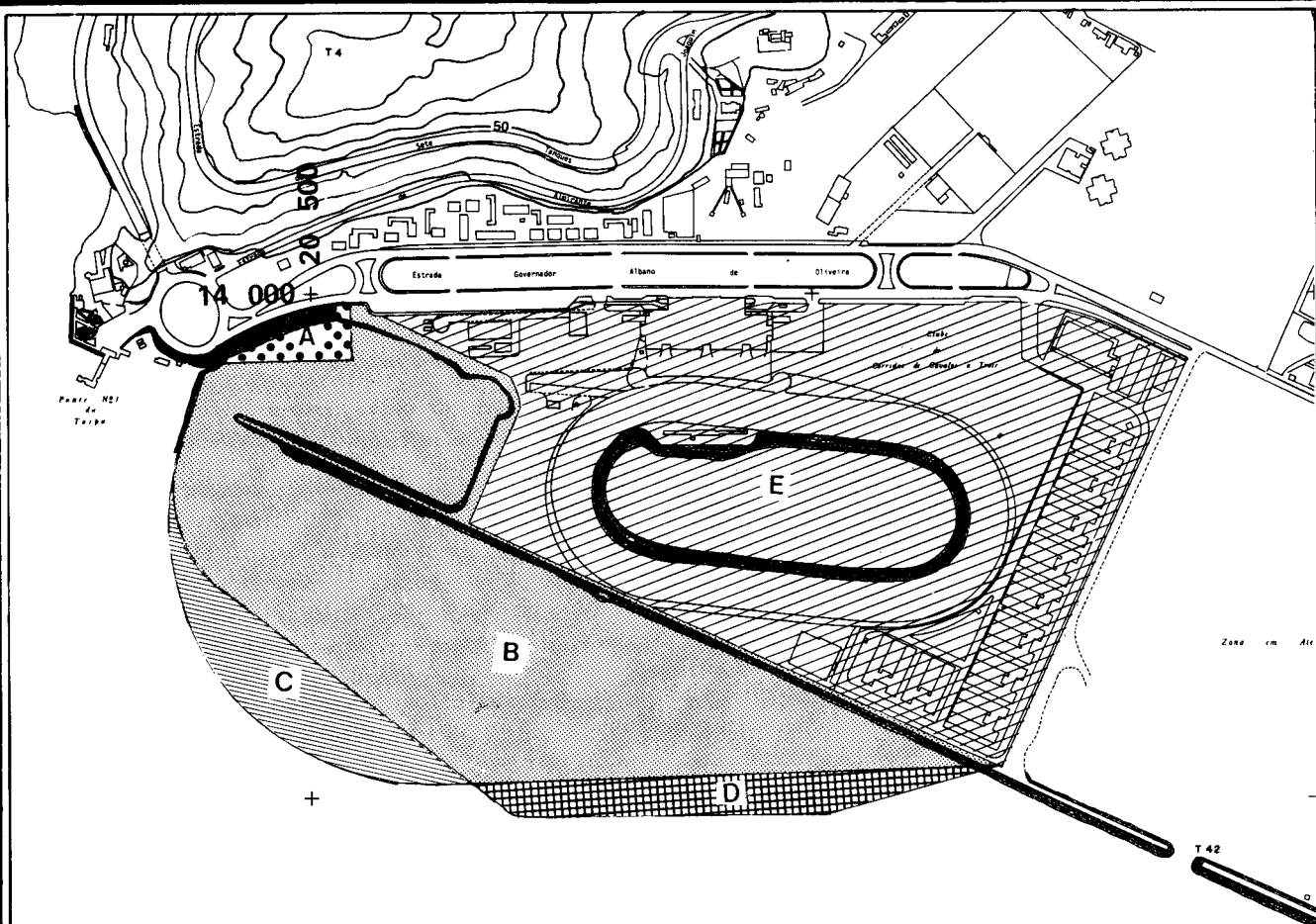
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o anteriormente celebrado em 27 de Maio de 1988.

2. O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 12 de Julho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ESTRADA GOVERNADOR ALBANO DE OLIVEIRA (TERRENO DO TERRITÓRIO)

- Confrontações actuais:

- Parcela A

N - Estrada Governador Albano de Oliveira;
S - Parcela B;
E - Parcela B.

- Parcela B

N - Parcela A e E;
S - Parcela C e D;
E - Parcela E;
W - Parcelas A e C e o Molhe de Protecção dos Estaleiros nas proximidades da ponte N.º 1 da Taipá.

- Parcela C

NE - Parcela B;
Restantes pontos cardeais com área marítima costeira.



AREA "A" = 5 600 m²



AREA "B" = 163 510 m²



AREA "C" = 21 650 m²



AREA "D" = 16 050 m²



AREA "E" = 218 934 m²

- Parcela D

N - Parcela B;
Restantes pontos cardeais com área marítima costeira.

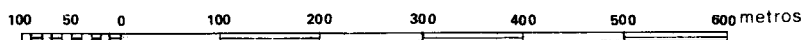
- Parcela E

N - Estrada Governador Albano de Oliveira;
SE - Terreno do Território junto ao Molhe de Protecção e faixa junto da Rua Philipides;
SW e NW - Parcela B.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:7500



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 10 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)