

Despacho n.º 105/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento San Tung Iong, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, incluindo uma zona alagada, com a área global de 8 409 m², sito a Sudoeste da Ilha Verde, destinado a um complexo de empreendimentos com finalidade habitacional, comercial, industrial e estaleiro de construção naval (Proc. n.º 69/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento de 29 de Novembro de 1988, Ma Iao Lai, aliás Alexandre Ma, residente na Estrada da Penha, n.º 8-10, em Macau, solicitou junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma área alagada, sita no extremo Sudoeste da Ilha Verde, junto às instalações do Matadouro de Macau, destinada à construção de edifícios que ficarão afectos a habitação, comércio, indústria e estaleiros de construção naval.

2. Considerando a viabilidade do pedido, a DSPECE remeteu à DSOPT, DSE, DSM e PMF cópias do estudo prévio a fim de estas entidades emitirem parecer sobre o mesmo.

3. Resultante das sugestões apresentadas nos pareceres emitidos pelos referidos Serviços, o estudo prévio inicial sofreu algumas alterações, respeitantes não só à delimitação do terreno a conceder, como também ao posicionamento de um posto para a Marinha, a instalar no extremo Sul do terreno e na embocadura da bacia Norte do Patane.

4. Não obstante a DSE ter considerado que o projecto, na parte referente à finalidade industrial, não se reveste de interesse para a Ilha Verde em virtude de estar prevista uma considerável implantação industrial, na generalidade todos os mencionados Serviços se pronunciaram favoravelmente.

5. Nesta circunstância, a DSPECE procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a respectiva minuta de contrato, fixando as condições a que a concessão deveria obedecer.

6. Entretanto, o requerente, em 13 de Junho de 1989, solicitou que a concessão fosse feita a favor da Companhia de Investimento San Tung Iong, Lda., recém-constituída entre o requerente e outros sócios.

7. As negociações que se seguiram foram já efectuadas com esta «Companhia» e delas resultou a assinatura de um termo de compromisso, firmado em 22 de Junho de 1989, pelo citado Ma Iao Lai e Chun Kwan Lim, ambos na qualidade de representantes legais da Companhia de Investimento San Tung Iong, Lda., e no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

8. Conforme informação n.º 209/89, de 29 de Junho, da DSPECE, 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. Como se referiu, a área ora a conceder é composta por duas parcelas com a área global de 8 409 m², assinaladas na planta com o n.º 319/89, de 21 de Junho, planta A, da DSCC.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 10 de Agosto de 1989, foi de parecer poder ser autorizada a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato, ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava 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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e 56.º, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugados com o disposto nos artigos 6.º, n.º 2, 11.º e 24.º da Lei n.º 6/86/M, de 26 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido referido 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 não descrito, sito a Sudoeste da Ilha Verde, adjacente ao terreno do Matadouro, com a área global de 8 409 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que é constituído pelas parcelas «A» (com 6 084 m²) e «D» (com 2 325 m²) que se encontram assinaladas na planta anexa com o n.º 319/89 (planta A) de 21 de Junho, 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, de toda a área identificada com a letra «H» na planta B com o n.º 319/89, de 21 de Junho.

3. A parcela «B», assinalada na planta A (n.º 319/89, de 21 de Junho), constituirá área pública (arruamentos), a executar igualmente pelo segundo outorgante.

4. A parcela «C», assinalada na planta A (n.º 319/89, de 21 de Junho), destinar-se-á, depois de concluído o respectivo aterro, a ser afectada à Polícia Marítima e Fiscal.

5. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar, como estaleiro de obra, as parcelas de terreno assinaladas com as letras «B» e «C» na planta referida no número anterior.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) 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 por:

a) 1 (um) edifício habitacional e comercial com 7 (sete) pisos, a implantar na parcela «A» com uma área bruta de construção de aproximadamente 2 700 m²;

b) 2 (dois) blocos industriais, com estacionamento incluído, com 6 (seis) pisos, a implantar na parcela «A» com cerca de 27 600 m²;

c) 9 (nove) edifícios de 2 (dois) pisos para apoio aos estaleiros, a implantar na parcela «D» com 2 250 m².

2. Na área marítima, assinalada com a letra «E» na planta A (n.º 319/89, de 21 de Junho), adjacente à parcela «D», serão instaladas carreiras de construção e reparação naval a ocupar e a explorar nos termos da legislação aplicável e mediante licença a emitir pela Direcção dos Serviços de Marinha.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 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 \$ 2,00 (duas) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 16 818,00 (dezassemil oitocentas e dezoito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 33 000,00 (trinta e três mil) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
1 800 m² × \$ 1,00/m² e por piso \$ 1 800,00

ii) Área bruta para comércio:
900 m² × \$ 1,50/m² e por piso \$ 1 350,00

iii) Área bruta para indústria:
26 760 m² × \$ 1,00/m² e por piso \$ 26 760,00

iv) Área bruta para estacionamento:
840 m² × \$ 1,00/m² e por piso \$ 840,00

v) Área bruta para estaleiros:
2 250 m² × \$ 1,00/m² e por piso \$ 2 250,00

2. As áreas referidas no n.º 1 desta cláusula 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 (trinta e seis) 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 e instalações especiais);

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

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) Proceder à construção e pavimentação dos arruamentos, bem como à execução dos sistemas de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com os projectos a fornecer pelo primeiro outorgante;

b) Desocupar o terreno e remover todas as construções e materiais aí existentes.

2. Garantir, durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa qualidade dos materiais aplicados nas infra-estruturas referidas na alínea a) do número anterior da presente cláusula, correndo por conta do segundo outorgante todos os encargos com as correcções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia.

3. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida na alínea a) do n.º 1 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 para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante eventualmente necessite para aplicar no terreno serão em princípio obtidos fora do Território, carecendo de autorização do primeiro outorgante outras proveniências.

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 que poderá ir até \$ 500,00 (quinhentas) 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 nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 17 757 781,00 (dezasete milhões setecentas e cinquenta e sete mil setecentas e oitenta e uma) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 5 000 000,00 (cinco milhões) de patacas das quais \$ 1 250 000,00 (um milhão duzentas e cinquenta mil) patacas, serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato. O diferencial, no valor de \$ 3 750 000,00 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 807 177,00 (oitocentas e sete mil cento e setenta e sete mil) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 210 (duzentos e dez) dias, contados da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 12 757 781,00 (doze milhões setecentas e cinquenta e sete mil, setecentas e oitenta e uma) patacas, será prestado, pelo segundo outorgante, pela dação em pagamento das obras de aterro e infra-estruturas, correspondentes às parcelas «C» e «D» e parte da parcela «B», assinaladas na planta n.º 319/89 (planta A), de 21 de Junho, da DSCC, a executar pelo segundo outorgante de acordo com os projectos por este elaborados e aprovados pelo primeiro outorgante.

2. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nos aterros referidos na alínea b) do ponto 1 da presente cláusula, durante um período de um ano, 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 artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no

valor de \$ 16 818,00 (dezassex mil oitocentas e dezoito) 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

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 cujo aproveitamento for ficando concluído, conforme previsto na cláusula terceira deste contrato.

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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 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 desloquem 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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.º o 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 de 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 obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona.

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

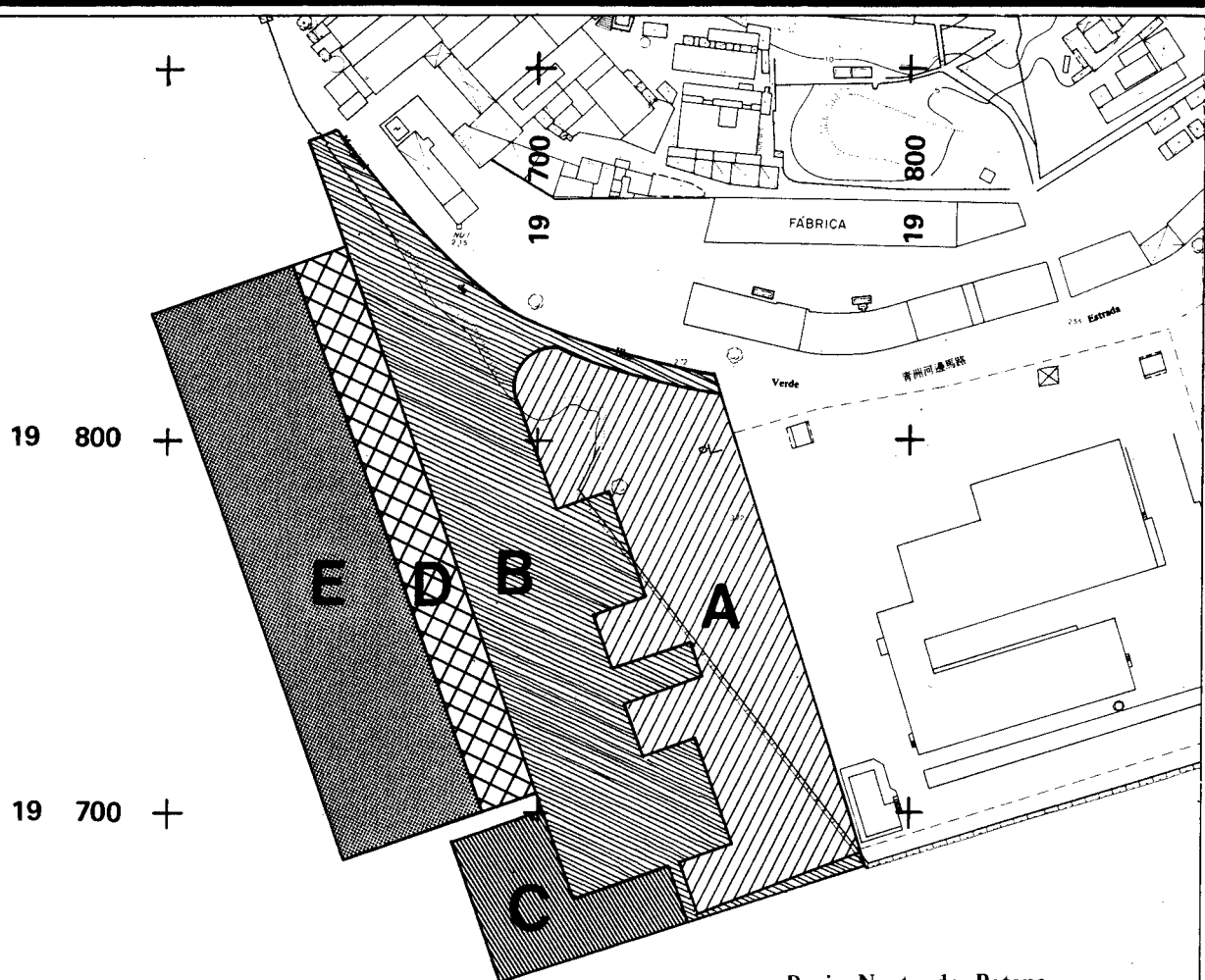
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 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 20 de Setembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



Bacia Norte do Patane

筷子基北灣

Planta A

TERRENO A SUDOESTE DA ILHA VERDE

	Área "A" = 6 084 m ²
	Área "B" = 7 617 m ²
	Área "C" = 1 480 m ²
	Área "D" = 2 325 m ²
	Área "E" = 6 200 m ²

- Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Terreno arrendado a Mo Iao Lai e Alberto Dias Ferreira;
SE e SW - Parcela B;
NW - Parcela B.

- Parcela B

NE - Estrada Marginal da Ilha Verde; Parcela A e terreno do território;
SE - Parcelas A e C e área costeira marítima;
SW - Parcelas C e D e área costeira marítima.

- Parcela C

NE - Parcela B;
SE e SW - Área costeira Marítima;
NW - Parcela B e área costeira marítima.

- Parcela D

NE - Parcela B;
SE e NW - Área marítima costeira;
SW - Parcela E.

- Parcela E

NE - Parcela D;
Restantes pontos cardeais - área costeira marítima.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

Ilha Verde
青洲

19 800

19 700

19

19

FÁBRICA

Verde

青洲河邊馬路

255 Estrada

Bacia Norte do Patane

筷子基北灣

Planta B

TERRENO A SUDOESTE DA ILHA VERDE



Área "G" - (JÁ ATERRADA) = 4 910 m²



Área "H" - (A ATERRAR) = 12 596 m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)