

Despacho n.º 157/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Panasonic, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 22.736 m², sito na Av. Conselheiro Borja, Bairro da Ilha Verde, destinado à construção de um conjunto de edifícios destinados a habitação e comércio. (Proc. n.º.650.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º.158/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 10 de Novembro de 1989, a Companhia de Investimento Panasonic, Lda, com sede em Macau, na Av. Almeida Ribeiro, n.º.32, Edifício Banco Tai Fung, apartamentos 603-605, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno situado na zona da Ilha Verde, com a área global aproximada de 27.568 m², destinado a habitação, comércio e indústria.
Para o efeito, juntou, ainda, o plano de aproveitamento, planta cadastral e esboço de plano de obras.
2. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT, que se pronunciou favoravelmente.
3. Em face do parecer da DSOPT sobre o projecto apresentado, a DSPECE fixou em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.
4. Com as condições fixadas concordou a requerente conforme o termo de compromisso firmado em 6 de Dezembro de 1989, no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.
5. Conforme informação n.º.407/89, de 7.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
6. O terreno a conceder tem a área de 22.736 m², encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo n.º.790/89", de 5.12.89, assinalado pelas letras "A1", "A2" e "A3".
7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro 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 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 art.ºs n.ºs 29, n.º.1, al.c), 37, 49 e seguintes e 56, da Lei n.º.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do art.º.124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO:

O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Investimento Panasonic, Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Avenida Conselheiro Borja, Bairro da Ilha Verde, em Macau, com a área de 22.736 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado pelas letras "A1", "A2" e "A3" na planta anexa, com o número 790/89, de 5.12.89, da DSCC, e que faz parte integrante do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos a partir da data da outorga da escritura 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

O TERRENO será aproveitado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de acordo com o projecto a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, com a construção de uma área bruta global, de cerca de 277.138 m2 afecta às seguintes finalidades:

- Habitação: cerca de 233.077 m2 (inclui a área destinada ao realojamento das famílias que actualmente ocupam o TERRENO bem como as áreas B,D,F,G1,G2,G3,G4,G5A,G5B,G6,G7,G8 e G9, conforme é estipulado na cláusula nona deste CONTRATO).
- Comércio: cerca de 11.357 m2
- Estacionamento: cerca de 26.814 m2
- Equipamento social: cerca de 4.620 m2 a entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE conforme é estipulado na cláusula nona deste CONTRATO.
- Mercado: cerca de 1.270 m2

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 \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 136.416,00 (cento e trinta e seis mil quatrocentas e dezasseis) patacas;
 - b) Após a emissão da licença de ocupação dos edifícios habitacionais relativos a cada um dos lotes, o SEGUNDO

OUTORGANTE passará a pagar, nessa parte, a renda resultante da aplicação das seguintes taxas:

- Habitação: \$ 2,00/m² (duas patacas por metro quadrado)
- Comércio : \$ 3,00/m² (três patacas por metro quadrado)
- Estacionamento: \$ 2,00/m² (duas patacas por metro quadrado)

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir 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 60 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, de acordo com o faseamento que abaixo se explicita:
 - 1ª. fase - Construção dos edifícios pertencentes à parcela A2, da planta anexa da DSCC, que deverão estar concluídos no prazo de 18 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO;
 - 2ª. fase - Construção dos edifícios pertencentes à parcela A1, da planta anexa da DSCC, que deverão estar concluídos no prazo de 48 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO;
 - 3ª. fase - Construção dos edifícios pertencentes à parcela A3, da planta da DSCC, que deverão estar concluídos no prazo de 60 meses, contados a partir da data 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 a partir 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 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 desocupação quer do TERRENO quer das áreas assinaladas na planta número 790/89, da DSCC, pelas letras B, D, F, G1, G2, G3, G4, G5A, G5B, G6, G7, G8 e G9, assim como a remoção de todas as construções e materiais aí existentes num prazo máximo de 48 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
2. Para efeitos do cumprimento do número anterior, só será emitida licença de ocupação, pelos serviços competentes, relativamente aos edifícios concluídos após 48 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, depois da completa remoção de todas as construções e materiais existentes nas áreas referidas no ponto supra.

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: \$ 5.000,00 a \$ 10.000,00;
 - Na 2ª. infracção: \$ 10.001,00 a \$ 20.000,00;

- Na 3ª. infracção: \$ 20.001,00 a \$ 50.000,00;
- 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 na cláusula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa até \$ 2.000,00 (duas 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 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 de prémio do contrato, o montante de \$ 136.612.000,00 (cento e trinta e seis milhões seiscentas e doze mil) patacas.
2. O prémio referido no número anterior será pago pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela forma a seguir indicada:
 - a) assumpção dos encargos respeitantes ao realojamento de 1.450 famílias;
 - b) entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE de uma área de pavimento de cerca de 4.620 m2 destinada a equipamento social de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE ;
 - c) construção de uma área de pavimento com cerca de 1.270 m2 destinada a mercado, de acordo com o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, para a substituição do actualmente existente;
 - d) construção para o PRIMEIRO OUTORGANTE de cerca de 19.783 m2 de arruamentos e zonas verdes- assinalados com as letras G1, G2, G3, G4, G5A, G5B, G6, G7, G8 e G9, D e F na planta nº 790/89 da DSCC, bem como do sistema de 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 o projecto a elaborar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

3. As famílias a realojar em cumprimento do disposto na alínea a) do número anterior são as que à data da assinatura do presente contrato, ocupam a área a conceder ao SEGUNDO OUTORGANTE.
4. O realojamento das famílias referidas na alínea a) do número 2 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 estabelecidos pelo SEGUNDO OUTORGANTE, em cooperação com a Associação dos Moradores e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
5. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a afectar ao realojamento das famílias referidas no número três, fogos de boa construção, livres de quaisquer ónus ou encargos e a praticar todos os actos necessários para a transmissão dos mesmos para a titularidade das famílias a que forem atribuídos, de acordo com as modalidades de realojamento aprovadas.
6. A entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE das áreas destinadas a equipamento social será feita livre de quaisquer ónus ou encargos, até trinta dias após a emissão da licença de ocupação dos respectivos edifícios, 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.
7. O SEGUNDO OUTORGANTE garantirá durante um ano, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº. 127º. da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$ 136.416,00 (cento e trinta e seis mil quatrocentas e dezasseis) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo SEGUNDO 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 cujos edifícios aí implantados forem ficando concluídos.
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 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 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 de pagamento 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 da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
- f) 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 de 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.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.

