

Despacho n.º 171/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Hung, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4.379 m², sito na Estrada do Almirante Marques Esparteiro, na Ilha da Taipa, destinado a habitação e comércio. (Proc. n.º 6134.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 149/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 28.06.88, em exposição apresentada na DSPECE, Ho Weng Pio, casado, residente na Rua do Pagode, n.º 52, em Macau, diz ter adquirido em 1982, por escrito particular, um terreno com a área de 2.115 m², sito à entrada da povoação de Cheoc Ka Chun, na Ilha da Taipa, titulado por papel da natureza "Sa Chi Kai," e, em simultâneo, solicita a sua concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública.
2. Entretanto, por novo requerimento datado de 23.6.89, veio referir que adquiriu, por escrito particular, um outro terreno confinante, titulado também por papel da natureza "Sa Chi Kai," solicitando a concessão de uma área global de 4.242 m², com vista ao aproveitamento conjunto dos dois terrenos.
3. Em 10.10.89, o requerente submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo estudo prévio, solicitando, entretanto, que lhe fosse concedida mais uma parcela de terreno, ocupada com uma estação elevatória da DSOPT, adjacente aos restantes terrenos, com a área de 470 m².
4. A DSOPT emitiu parecer favorável ao estudo prévio apresentado, com alguns condicionantes.
5. Finalmente, o requerente, Ho Weng Pio, solicitou que a concessão fosse feita a favor da Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Hung, Lda., de que é sócio-gerente.
6. De posse de todos os elementos necessários à instrução do processo, incluindo a planta emitida pela DSCC, a DSPECE elaborou a minuta de contrato, fixando as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno, tendo em atenção a natureza especial de algumas das parcelas que o integravam.
7. Na sequência das negociações com a requerente "Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Chun Hung, Lda., o seu sócio gerente, Ho Weng Pio, firmou em 5.12.89, um termo de compromisso no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa, e nele se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local para o efeito indicados.
8. Através da informação n.º 405/89, de 5.12, 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.
9. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo n.º 721/89", de 30.11.89, tem a área de 4.379 m², e está omissa na CRP.

10. 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 artigos 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo 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: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Construção e Investimento Imobiliário, Chun Hung, Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na Estrada do Almirante Marques Esparteiro, na Ilha da Taipa com a área de 4379 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 721/89, emitida em 30/11/89, pela DSCC.
2. O SEGUNDO OUTORGANTE abdica de todos e quaisquer direitos que eventualmente lhe advenham relativamente ao TERRENO ora concedido.

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 composto por um podium com dois pisos e três torres, sendo uma com 20 pisos e duas com 31 pisos a edificar sobre o mencionado podium.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c do podium (cerca de 928 m2);

Habitacional: as três torres a edificar sobre o podium (cerca de 37447 m2);

Estação de bombagem da DSOPT: parte do r/c (cerca de 346 m2);

Estacionamento: parte do r/c e 1º andar 7238 m2.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:
 - a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO, pagará \$43.790,00 (quarenta e três mil setecentas e noventa) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de \$207.115,00 (duzentas e sete mil cento e quinze) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para a habitação:
37447 m2 x \$ 4,50/m2 \$168.512,00
 - ii) Área bruta para o comércio:
928 m2 x \$ 6,50/m2 \$ 6.032,00
 - iii) Área bruta para o estacionamento:
7238 m2 x \$ 4,50/m2 \$ 32.571,00
2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar 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 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para 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 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 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

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

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: \$ 20 000,00 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 na cláusula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa até \$500,00 (quinhentas) 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 dois 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 \$19.660.340,00 (dezanove milhões seiscentas e sessenta mil trezentas e quarenta) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$3.660.340,00 (três milhões seiscentas e sessenta mil trezentas e quarenta patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, \$16.000.000,00 (dezassex milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 6 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$3.002.688,00 (três milhões e duas mil seiscentas e oitenta e oito) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 \$43.790,00 (quarenta e três mil setecentas e noventa) 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 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 por 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 das obrigações estabelecidas 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.

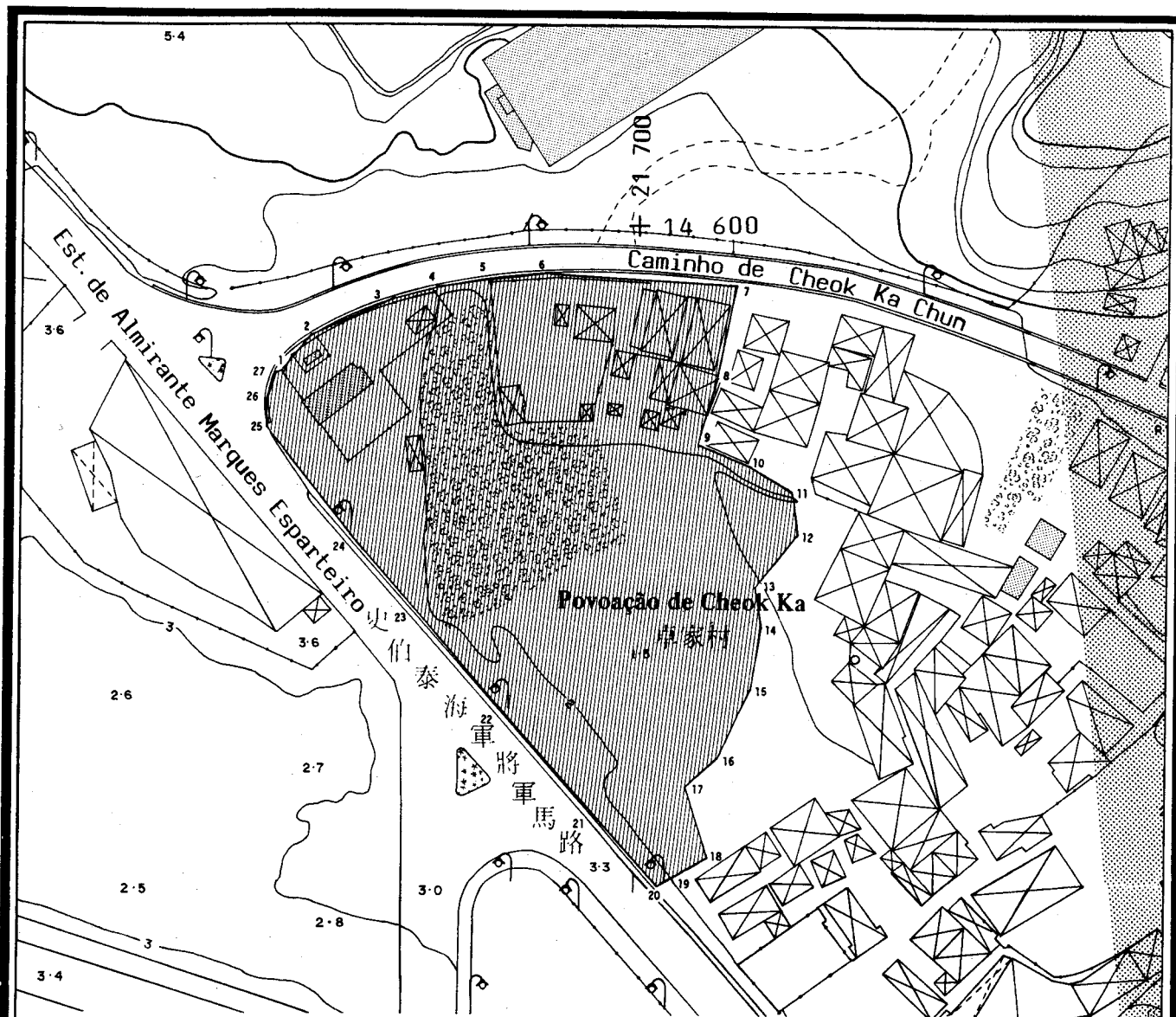
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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



	M(m)	P(m)
1	21 646.0	14 578.0
2	21 650.6	14 583.2
3	21 661.4	14 588.1
4	21 668.6	14 590.3
5	21 676.9	14 591.4
6	21 684.5	14 592.4
7	21 715.3	14 590.8
8	21 712.3	14 577.4
9	21 709.2	14 566.8
10	21 716.4	14 563.8
11	21 724.2	14 559.5
12	21 725.0	14 553.0
13	21 718.4	14 545.4
14	21 719.5	14 539.2
15	21 717.8	14 529.7
16	21 712.6	14 519.3
17	21 707.7	14 514.8
18	21 711.2	14 504.2
19	21 705.9	14 500.9
20	21 703.4	14 499.5
21	21 693.1	14 511.2
22	21 680.0	14 525.9
23	21 665.9	14 541.7
24	21 656.5	14 553.0
25	21 643.6	14 569.1
26	21 643.6	14 573.3
27	21 645.0	14 577.3

BAIXA DA TAIPA



ÁREA = 4 379 m2

Confrontações actuais:

N - Caminho de Cheok Ka Chun e
 Terreno omissos na C.R.P.;
 E - Terrenos omissos na C.R.P.;
 SW - Estrada de Almirante Marques
 Esparteiro.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)