

Despacho n.º 184/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3735m², sito no Quarteirão "18b" da Baixa da Taipa, destinado à construção de um conjunto de blocos com fim habitacional e comercial. (Proc. n.º 6104.1, da Direcção de Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. n.º 169/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 4 de Maio de 1989, a Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., com sede na Rua da Praia Grande, n.ºs 57-59, Centro Comercial da Praia Grande, Sala 302, apresentou, na DSPECE, um requerimento no qual expõe que pretende fazer o aproveitamento do terreno sito na Estrada Almirante Marques Esparteiro, Parte II, do Quarteirão "18", da Baixa da Taipa, com a construção de um complexo residencial e comercial. Solicitou, ainda, que o mesmo lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, para o indicado fim e juntou, para o efeito, o respectivo plano de aproveitamento e planta cadastral.
2. O pedido não pôde desde logo ter o seguimento adequado, porquanto parte da parcela requerida se encontrava ocupada por instalações da CTM, havendo que encontrar uma solução que satisfizesse as partes envolvidas, o que só recentemente aconteceu.
3. O estudo prévio apresentado pela requerente foi remetido à DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.
4. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno com as quais concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado em 11.12.89, no qual se obrigou ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.
5. Conforme informação n.º 420/89, de 12/12, 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 os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
6. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 692/89", de 11/10/89, assinalada pelo número e

letra "18b", e é terreno do domínio privado do Território, não descrito.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 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.

Neste 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 nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 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

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE concede à Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito no Quarteirão "18b" da Baixa da Taipa, na Ilha da Taipa, com a área de 3785 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 692/89, da DSCC, e que faz parte integrante do presente CONTRATO.

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 conjunto habitacional e comercial, constituído por duas caves, um

podium com dois pisos e três torres com dezanove pisos, compreendendo ao todo vinte e três pisos, dos quais vinte e um acima do solo.

2. O conjunto referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: r/c (3º piso)

Habitacional: do 2º ao 20º andares (5º ao 23º pisos)

Estacionamento: 2ª e 1ª caves e 1º andar (1º, 2º e 4º pisos)

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 \$10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$37 850,00 (trinta e sete mil oitocentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$199 046,50 (cento e noventa e nove mil quarenta e seis patacas e cinquenta avos) resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

33 003 m² x \$4,50/m² \$143 513,50

ii) Área bruta para comércio:

3 005 m² x \$6,50/m² \$ 19 532,50

iii) Área bruta para estacionamento:

6 889 m² x \$4,50/m² \$ 31 000,50

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 36 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 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 que poderá ir 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 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 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 \$19 080 975,00 (dezanove

milhões oitenta mil novecentas e setenta e cinco) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$4 780 975,00 (quatro milhões setecentas e oitenta mil novecentas e setenta e cinco) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, \$14 300 000,00 (catorze milhões e trezentas mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em seis prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$2 683 652,00 (dois milhões seiscentas oitenta e três mil seiscentas cinquenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/30/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$37 850,00 (trinta e sete mil e oitocentas e cinquenta) 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. 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 51/33/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 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 Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.

