

Despacho n.º 193/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Fomento Predial Kuong Fong, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 39652m², sito junto à Praia de Hac-Sá, destinado à construção de um complexo habitacional, comercial e turístico. (Proc. nº 8005.1 da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 182/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 16 de Janeiro de 1989, a Sociedade de Fomento Predial CODO, (Macau), Lda, solicitou que lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno com a área de 464511m², sito junto à Praia de Hac-Sá, na Ilha de Coloane, destinado à implantação de um centro de recreio cujo plano juntou em anexo.
2. Em 17 de Outubro de 1989, a mesma sociedade, apresentou uma nova proposta de desenvolvimento para uma área mais reduzida, no mesmo local, correspondente a 39980 m² aproximadamente, tendo a proposta sido remetida à DSOPT para apreciação.
3. No decurso das negociações que se seguiram na DSPECE, a requerente propôs que a concessão do terreno fosse feita a favor da sua associada Companhia de Fomento Predial Kuong Fong, Lda, companhia esta que já tem vários empreendimentos em curso no Território.
4. Nestas circunstâncias, a Sociedade de Fomento Predial CODO (Macau), Lda., desistiu do pedido a favor da Companhia de Fomento Predial Kuong Fong, Lda, a qual, em 22-11-89, formalizou o pedido de concessão do terreno em apreço, juntando o plano de aproveitamento, planta cadastral e programa de trabalhos.
5. Conforme despacho exarado no requerimento, não se viu qualquer inconveniente na substituição de parte no processo, pelo que a negociação das condições da concessão prosseguiu com os representantes da Companhia Kuong Fong, Lda.
6. O estudo prévio mereceu parecer favorável da DSOPT, condicionado a eventuais acertos.
7. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado pelo seu representante legal, em 13-12-89, no qual ainda se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local para o efeito indicados.
8. Conforme informação nº438/89, de 14-12, 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.
9. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 634/89" de 13-11-89, e a sua área, de acordo com o anexo à mesma planta, é de 39652m².

10. 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.

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 nºs 29, nº1, alínea c), 37, 49 e seguintes e 56, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 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, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Fomento Predial Kuong Fong, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um TERRENO sito junto à Praia de Hac-Sá, na Ilha de Coloane, com a área de 39.652 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa com a número 634/89 de 13.11.89 da DSCC.

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 de 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 O FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado, de acordo com o Programa/Prévio e com os respectivos projectos a elaborar e a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, com a implantação de um complexo habitacional e comercial que integrará:
 - i) um pódio de 2 pisos com catorze edifícios, sete dos quais com 6 (seis) pisos, e os restantes sete com 11 (onze) pisos;
 - ii) um pódio de 3 pisos com dez edifícios de 6 (seis) pisos;
 - iii) uma piscina.
2. O conjunto referido nas alíneas i) e ii) do número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

habitacional: nos edifícios que se elevam a partir dos dois pódios;

comercial: parte do piso um dos dois pódios;

estacionamento: parte dos pisos um e dois do pódio referido na alínea i) do ponto supra e parte dos pisos um e dois e três do pódio referido na alínea ii) do ponto supra;

clube: parte dos pisos um e dois do pódio referido na alínea ii) do número anterior da presente cláusula.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº50/81/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 \$396.520,00 (trezentas e noventa e seis mil quinhentas e vinte) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$618.253,00 (seiscentas e dezoito mil duzentas e cinquenta e três) patacas resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para habitação:

55928 m2 x \$ 5,00/m2 \$279.640,00

Área bruta para comércio:

3965 m2 x \$ 7,50/m2 \$ 29.738,00

Área bruta para estacionamento:

38846 m2 x \$ 5,00/m2 \$194.230,00

Área bruta para o clube e a piscina:

4738 m2 x \$ 5,00/m2 \$ 23.690,00

Área livre:

18191 m2 x \$ 5,00/m2 \$ 90.955,00

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 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 (sessenta) 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 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) Proceder à construção e pavimentação dos arruamentos, bem como à execução do sistema da 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;
 - 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.

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 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 \$41.498.979,00 (quarenta e um milhões quatrocentas e noventa e oito mil novecentas e setenta e nove) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$10.398.979,00 (dez milhões trezentas e noventa e oito mil novecentas e setenta e nove) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato.

- b) O remanescente, no valor de \$31.100.000,00 (trinta e um milhões e cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em dez prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$3.739.495,00 (três milhões setecentas e trinta e nove mil quatrocentas e noventa e cinco) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$396.520,00 (trezentas e noventa e seis mil quinhentas e vinte) 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 à medida que for ficando concluído o respectivo aproveitamento.
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

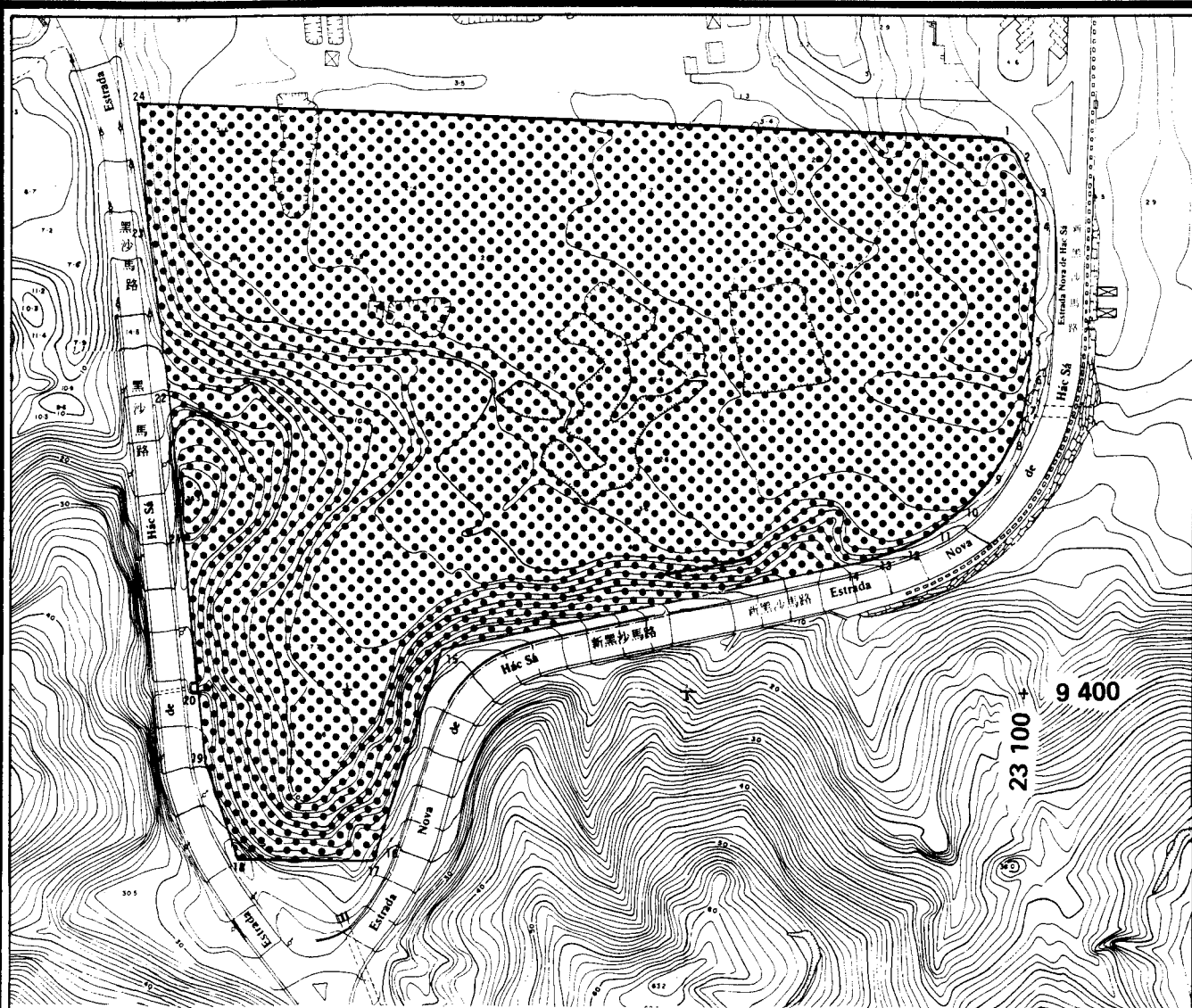
1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Falta do pagamento da renda;
 - b) Alteração não consentida do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do TERRENO;
 - c) Transmissão 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 das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;
 - f) Incumprimento das obrigações estabelecidas 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.



PRAIA DE HAC SÁ

	M(m)	P(m)
1	23 092.0	9 565.8
2	23 098.1	9 560.0
3	23 101.6	9 552.6
4	23 103.8	9 543.4
5	23 102.9	9 506.1
6	23 101.8	9 495.2
7	23 099.0	9 484.7
8	23 094.6	9 474.8
9	23 088.7	9 465.6
10	23 081.5	9 457.5
11	23 073.1	9 450.7
12	23 063.7	9 445.2
13	23 053.5	9 441.3
14	23 048.4	9 440.0
15	22 928.0	9 413.7
16	22 909.4	9 352.7
17	22 908.7	9 351.3
18	22 869.9	9 351.6
19	22 858.9	9 380.1
20	22 856.9	9 399.3
21	22 852.0	9 445.2
22	22 847.5	9 486.0
23	22 841.1	9 534.3
24	22 836.7	9 574.3

AREA = 39 652 m²

- Confrontações actuais:

- N - Terreno do Território;
- S - Faixa de Terreno do Território junto à Estrada Nova de Hac Sá e cruzamento da mesma com a Estrada de Hac Sá;
- E - Faixa de Terreno do Território junto à Estrada Nova de Hac Sá;
- W - Faixa de Terreno do Território junto à Estrada de Hac Sá.

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: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)