

Despacho n.º 194/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Veng Lei, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 8.336 m², sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 32, destinado a construção de um complexo de edifícios destinados a habitação, comércio e lazer, em regime de propriedade horizontal. (Processo n.º.6117.1, da Direcção dos Serviços de programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º.183/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no art.º.118º. n.º.1 da Lei n.º.6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no n.º.3 do Despacho n.º.10/GM/88, de 18 de Janeiro, foi publicado no Boletim Oficial n.º.44, o aviso n.º.11/89/SPECE fazendo saber que Ung Su Fan havia requerido, por sua iniciativa, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 8.336 m², Quarteirão 32, da Baixa da Taipa, destinado à construção para habitação, escritórios e hotel.
2. Expirado o prazo fixado no aviso, procedeu-se à abertura das propostas apresentadas e, da sua análise, verificou-se que a melhor proposta fora a apresentada pela Sociedade de Investimento Veng lei, Lda..
3. Ung Su Fan não apresentou qualquer proposta a concurso pelo que foi afastada a possibilidade de usar do direito de preferência na concessão do terreno.
4. Nestas circunstâncias, foi chamada a Sociedade Veng Lei, Lda., para negociar o clausulado do contrato.
5. O estudo prévio apresentado pela requerente obteve parecer favorável da DSOPT condicionado à rectificação, em fase de projecto de arquitectura, de alguns aspectos.
6. Em face do parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a concessão e com as quais a requerente concordou, conforme termo de compromisso, firmado em 12-12-89, no qual se comprometeu ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.
7. Conforme informação n.º.439/89, de 14.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência 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.
8. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo n.º.DPT/02/406/88, de 8-11-89, correspondendo ao lote 32 da Baixa da Taipa, e tem a área de 8.336 m².
9. 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 artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), e 49 e seguintes, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124º 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, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Investimento Veng Lei, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, precedido de concurso público, um terreno não descrito sito na Baixa da Taipa, Quarteirão 32, na Ilha da Taipa, com a área de 8.336 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº.DPT/02/406/88, de 8/11/89, 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, 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 uma cave ocupando toda a extensão do TERRENO, sobre a qual se construirão dois edifícios constituídos por rés-do-chão e vinte e um andares, compreendendo ao todo vinte e dois pisos acima do solo.
2. A cave e os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Comercial : parte do rés-do-chão e do 1º. andar;

Habitacional: parte de rés-do-chão, parte do 1º. andar e parte do 2º. andar e do 3º. ao 21º. andares;

Estacionamento: cave;

Zona de lazer (Piscina e Clube): parte do 1º andar e/ou do 2º andar

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 \$ 83.360,00 (oitenta e três mil trezentas e sessenta) patacas;

- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$ 492.956,00 (quatrocentas e noventa e duas mil novecentas e cinquenta e seis) patacas resultante da seguinte discriminação:
- i) Área bruta para habitação:
86.825 m2 x \$ 4,50/m2\$ 390.713,00
 - ii) Área bruta para comércio:
7.410 m2 x \$ 6,50/m2\$ 48.165,00
 - iii) Área bruta para estacionamento:
7.951 m2 x \$ 4,50/m2\$ 35.780,00
 - IV) Área bruta para piscina e clube:
707 m2 x \$ 4,50/m2\$ 3.182,00
 - V) Área bruta para estacionamento descoberto:
613 m2 x \$ 4,50/m2\$ 2.759,00
 - VI) Áreas descobertas:
2.746 m2 x \$ 4,50/m2\$ 12.357,00
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 48 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), dias contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto da 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 Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, 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

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO assinalado na planta com o nº.DPT/02/406/88 de 8/11/89, da DSCC e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, 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; \$ 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 que poderá ir 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 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

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE a título de prémio do contrato, o montante de \$ 60.000.000,00 (sessenta milhões) de patacas, que será pago no prazo de 10 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do Despacho que autoriza o presente CONTRATO, da seguinte forma:

- a) \$ 30.000.000,00 (trinta milhões) de patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do Despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, no montante de \$ 30.000.000,00 (trinta milhões) de patacas, será pago em três prestações trimestrais de \$ 10.000.000,00 (dez milhões) de patacas cada.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º nº.2 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$ 83.360,00 (oitenta e três mil trezentas e sessenta) 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.51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

1. 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 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.

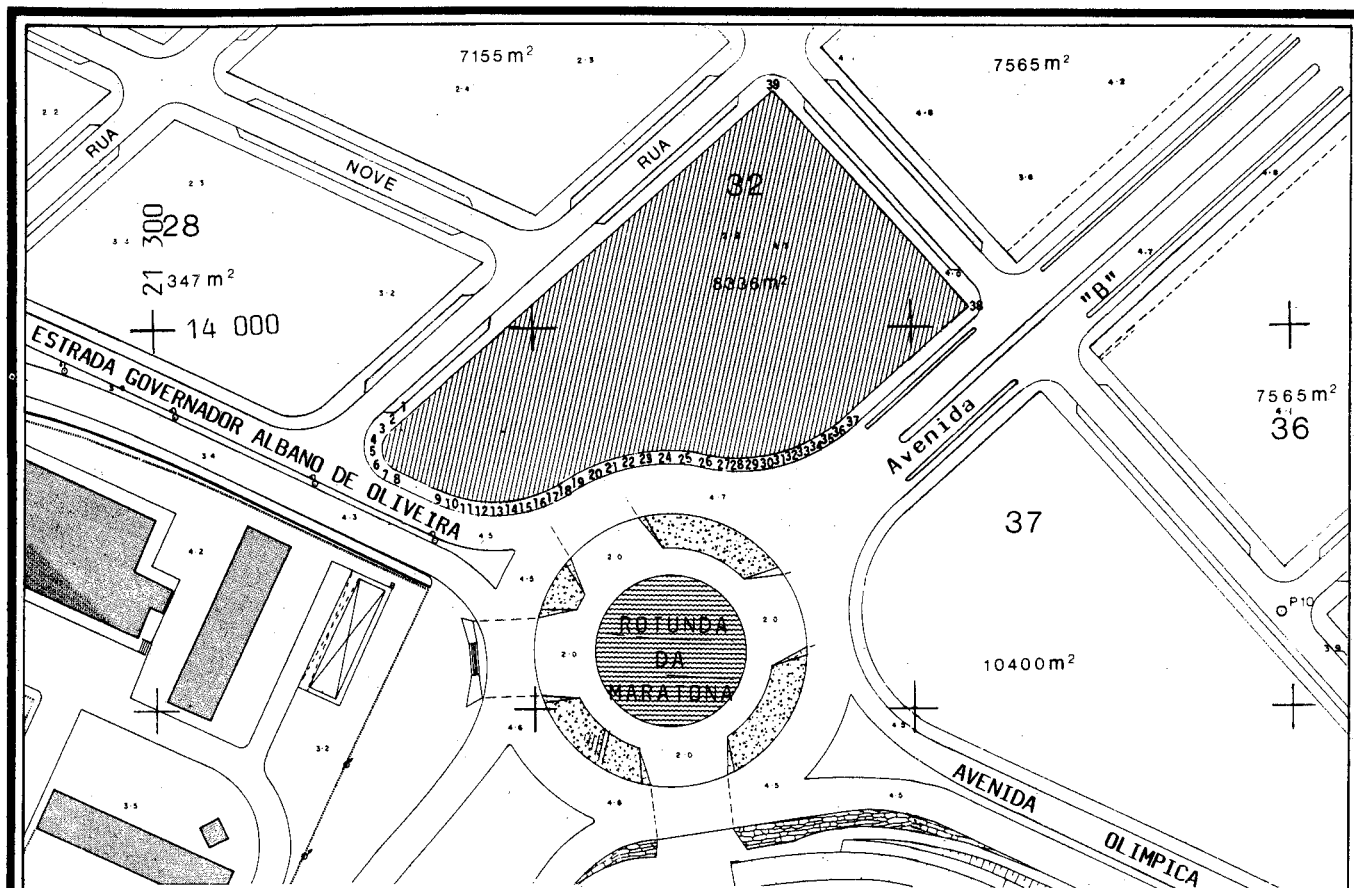
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

Para efeitos 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 de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.



BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRÃO 32

	M(m)	P(m)
1	21 364.1	13 974.5
2	21 361.5	13 972.0
3	21 360.3	13 969.9
4	21 360.1	13 968.9
5	21 360.1	13 967.5
6	21 360.5	13 966.0
7	21 361.6	13 964.1
8	21 363.3	13 962.8
9	21 375.8	13 956.8
10	21 378.8	13 955.7
11	21 382.4	13 954.7
12	21 386.3	13 954.2
13	21 390.4	13 953.9
14	21 394.8	13 954.2
15	21 398.0	13 954.9
16	21 400.7	13 955.6
17	21 404.2	13 957.2
18	21 407.9	13 959.1
19	21 412.2	13 961.5
20	21 416.6	13 963.5
21	21 421.2	13 965.0
22	21 425.8	13 966.1
23	21 430.8	13 966.8
24	21 435.1	13 967.0
25	21 440.5	13 966.7
26	21 446.5	13 965.5
27	21 450.2	13 964.9
28	21 453.9	13 964.8
29	21 457.3	13 964.9
30	21 460.7	13 965.3
31	21 463.9	13 966.0
32	21 467.2	13 966.9
33	21 470.6	13 968.2
34	21 473.4	13 969.6
35	21 476.8	13 971.6
36	21 480.6	13 974.3
37	21 483.4	13 976.8
38	21 515.0	14 004.9
39	21 464.0	14 062.5

Coordenadas Gráficas



ÁREA = 8 336 m²

- Confrontações actuais:

- NE e NW - Vias projectadas na Baixa da Taipa;
- SE - Via projectada à Rotunda da Maratona e a mesma Rotunda;
- SW - Estrada Governador Albano de Oliveira e a Rotunda da Maratona.

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)