

Despacho n.º 196/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Imobiliário Nissan, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 23730 m², sito na Ilha de Coloane, entre as Praias de Cheoc Van e Hac-Sá, destinado a um complexo turístico com moradias para habitação e área comercial. (Proc. nº 8076.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº 187/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lam Cho Lau, casado, natural de Hong Kong, de nacionalidade portuguesa e residente em Macau, na Rua Central nº31, r/c, em requerimento datado de 8 de Julho, veio por si e em nome de uma sociedade a constituir, expor que tinha conhecimento da existência de um terreno em Coloane, com a área aproximada de 40000m², sito entre as Praias de Cheoc-Van e Hac-Sá, que se propunha aproveitar com a construção de um complexo turístico com moradias para habitação e área comercial, pelo que requeria a concessão do referido terreno, por arrendamento e com dispensa de hasta pública. Com o requerimento juntou o respectivo estudo prévio e memória descritiva e justificativa.
2. Posteriormente, a área a conceder foi rectificada para 23730m² e, em 5 de Agosto, foi apresentada nova versão do estudo prévio.
3. Considerando de interesse para o Território o empreendimento proposto, a DSPECE submeteu à apreciação da DSM e DSOPT o estudo prévio em causa, tendo ambas as Direcções de Serviços emitido parecer favorável.
4. Entretanto, por escritura de 3 de Novembro, lavrada no Cartório Notarial da Ilhas, a sociedade acima referida foi constituída e denominada "Companhia de Investimento Imobiliário Nissan, Lda.."
5. Em face dos pareceres favoráveis da DSM e da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.
6. Com as condições fixadas concordou a requerente conforme termo de compromisso firmado pelo seu representante legal em 15.12.89 no qual declara aceitar os termos e condições da minuta de contrato a ele anexa e se compromete ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.
7. Conforme informação nº 442/89, de 15.12, 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.
8. O terreno a conceder tem a área global de 23730m² e é constituído pelas áreas assinaladas na planta da DSCC referenciada por "Processo 842/89", de 11-12-89, com as letras "A" e "C".
9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 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, nº 1, alínea c), 37, 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/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 Investimento Imobiliário Nissan, Lda., a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa da hasta pública, um TERRENO sito na Estrada de Cheoc Van - entre a praia de Cheoc Van e a praia de Hac Sá - na Ilha de Coloane, com a área de 23730 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que é constituído pelas parcelas "A" (com 19.590 m²) e "C" (com 4.140 m²), que se encontram assinaladas na planta anexa com o número 842/89 de 11/12/89 da DSCC.
2. A concessão do TERRENO, identificado no número anterior pressupõe a conquista ao mar, mediante execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de toda a área identificada com as letras "C" e "D" na planta referida no número um.
3. As parcelas "B" e "D", assinaladas na planta anexa da DSCC, constituirão áreas públicas, a executar igualmente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

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 E FINALIDADE DO TERRENO

O TERRENO será aproveitado, de acordo com o Programa/Prévio e com os respectivos projectos a elaborar e a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, com a implantação de um complexo habitacional e comercial que integrará os seguintes empreendimentos:

- Moradias: cerca de sessenta, destinadas quer a venda quer a arrendamento, com uma área bruta de construção global de cerca de 24.120m²;
- Área Comercial: cerca de 1.800m² de área bruta de construção;

- Clube Náutico: cerca de 300m2 de área bruta de construção;
 - Piscina e Zona de Apoio: cerca de 1.150 m2 de área bruta de construção
 - Ténis: cerca de 1.500m2 de área bruta de construção;
 - Restaurantes: cerca de 1.200m2 de área bruta de construção;
 - Marina: com uma área inter-molhes para recolha e guarida de barcos com cerca de 2.000m2.
2. A área marítima, referida no ponto um desta cláusula, destinada a marina, deverá ser utilizada e explorada pelo SEGUNDO OUTORGANTE nos termos da legislação aplicável e mediante licença a emitir pela Direcção dos Serviços de Marinha.

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 \$15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$355.950,00 (trezentas e cinquenta e cinco mil novecentas e cinquenta) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$240.200,00 (duzentas e quarenta mil e duzentas) patacas resultante da seguinte discriminação:

Área bruta das moradias:

22.020m2 x \$ 7,50/m2\$165.150,00

Área bruta para comércio:

3.000m2 x \$10,00/m2\$ 30.000,00

Área bruta para estacionamento:

2.100m2 x \$ 5,00/m2\$ 10.500,00

Área bruta para jardim:

3.960m2 x \$ 5,00/m2\$ 19.800,00

Área bruta para o clube náutico, ténis, piscina e zona de apoio:

2.950m2 x \$ 5,00/m2\$ 14.750,00

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 48 (quarenta e oito) 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

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:
 - a) Proceder à construção e pavimentação dos arruamentos, assinalados pelas letras "B" e "D" na planta em anexo da DSCC, 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. O SEGUNDO OUTORGANTE garante 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.
3. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não dê cumprimento à obrigação referida na alínea a) do número um desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correnspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) que são exigíveis ao SEGUNDO OUTORGANTE.

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

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do CONTRATO o montante de \$27.888.257,00 (vinte e sete milhões oitocentas e oitenta e oito mil duzentas e cinquenta e sete) patacas que será pago da seguinte forma:
 - a) \$20.718.257,00 (vinte milhões setecentas e dezoito mil duzentas e cinquenta e sete) patacas, das quais \$6.988.257,00 (seis milhões novecentas e oitenta e oito mil duzentas e cinquenta e sete) patacas serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO. O diferencial no valor de \$13.730.000,00 (treze milhões setecentas e trinta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em oito prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$1.997.399,00 (um milhão novecentas e noventa e sete mil trezentas e noventa e nove) 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.
 - b) \$7.170.000,00 (sete milhões cento e setenta mil) patacas serão pagas, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de aterro e infraestruturas correspondentes às parcelas "C" e "D", assinaladas na planta anexa de DSCC, a executar pelo SEGUNDO OUTORGANTE de acordo com os projectos por este elaborados e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nos aterros e infraestruturas referidos na alínea b) do número anterior da presente cláusula, durante o período de um ano, contado a partir da data de recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$355.950 (trezentas e cinquenta e cinco mil novecentas e cinquenta) 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 o respectivo aproveitamento for ficando concluído.
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 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.

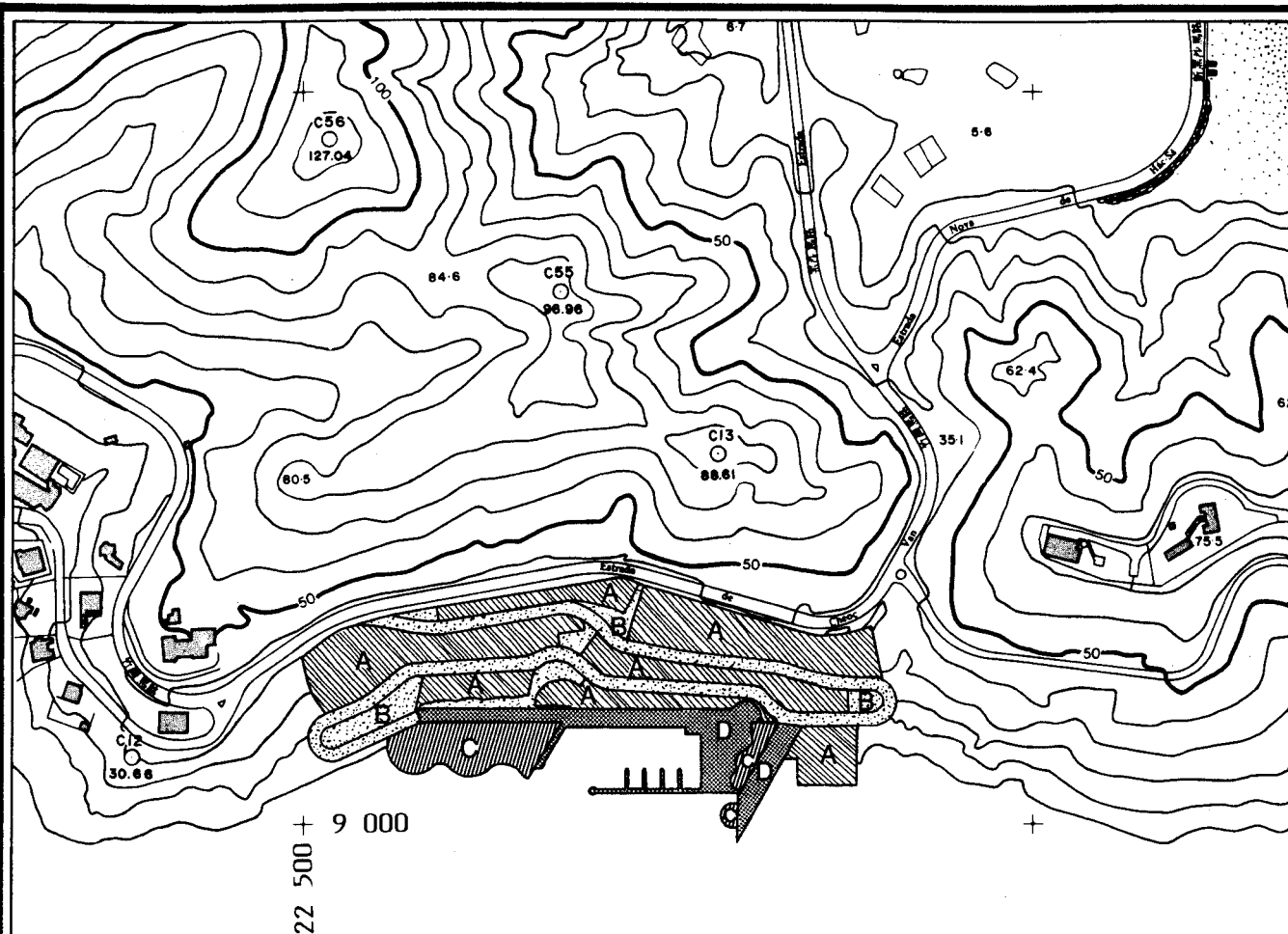
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.



ESTRADA CHEOC VAN

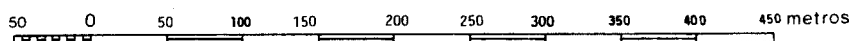
	ÁREA A CONCEDER	≈ 19 590 m ²
	ÁREA PARA VIAS PÚBLICAS E ESPAÇOS DE LAZER	≈ 11 585 m ²
	ÁREA A RESGATAR AO MAR E A CONCEDER	≈ 4 140 m ²
	ÁREA A RESGATAR AO MAR PARA VIAS PÚBLICAS E ESPAÇOS DE LAZER	≈ 5 420 m ²

(Áreas medidas a planímetro)

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:5000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)