

Despacho n.º 203/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela STDM e INTERFINA, representadas respectivamente por Stanley Ho e Jorge Ferro Ribeiro, em nome de uma sociedade a constituir, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 25000 m², a conquistar ao mar, sito na Baía da Praia Grande, destinado a ser aproveitado com a construção de edifícios com finalidade habitacional, comercial e escritórios, em conformidade com a aprovação pelo Território, dos projectos globais para o "Fecho da Baía da Praia Grande". (Proc. n.º.962.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º.195/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento apresentado na DSPECE, a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, e a Interfina - Sociedade de Financiamento, S.A., representadas por Stanley Ho e Jorge Ferro Ribeiro, respectivamente, em nome de uma sociedade a constituir, solicitaram a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma área de terreno, com 25000 m², constituída por uma zona alagada, na Baía da Praia Grande, a qual, fazendo parte integrante da área objecto do reordenamento da zona da mencionada baía, deveria ser considerada a primeira fase deste empreendimento.
2. No mesmo requerimento referem que, logo que se encontrem completados os estudos relativos ao aproveitamento total das áreas abrangidas pelo Plano de Fecho da Baía, será requerida a concessão da restante área abrangida pelo Plano, por forma a garantir a viabilização técnica e económica do empreendimento.
3. A Direcção dos Serviços de Marinha e a Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes pronunciaram-se favoravelmente quanto à realização do projecto.
4. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão requerida.
5. Conforme termo de compromisso firmado em 21 de Dezembro corrente, os citados requerente, na qualidade em que requereram, declararam aceitar os termos e condições da minuta de contrato e obrigaram-se ainda a constituir a sociedade até à data da celebração da escritura de concessão e a fazer-se substituir no processo de concessão pela sociedade a constituir.
6. Conforme informação n.º.461/89, de 26-12, 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.
7. O TERRENO a conceder tem a área de 25000 m² e encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Processo n.º.932/89", de 18-12-89.
8. 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 artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 37, 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, conjugados com os artº.s. 11, 12 e 24 da Lei nº.6/86/M, de 26 de Julho e ainda nos termos do artº.124 da já citada Lei nº.6/80/M, 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 PRIMEIRO OUTORGANTE concede ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um TERRENO não descrito, sito junto à Av.Dr. Mário Soares, na Baía da Praia Grande, com a área de 25.000 (vinte e cinco mil) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que é constituído pelas parcelas A (com 12.273 m2) e B (com 12.727 m2), que se encontram assinaladas na planta anexa com o número 932/89 de 18.12.89 da DSCC.
2. A concessão do TERRENO identificado no número anterior pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de toda a área identificada pelas letras A e B na planta referida no ponto supra.
3. A presente concessão, insere-se no projecto do "Fecho da Baía da Praia Grande", correspondendo por conseguinte apenas a uma parte da área total necessária para a exequibilidade das soluções apontadas nos estudos prévios seleccionados para servir de base ao projecto definitivo a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, conforme estipula o Despacho nº.118/GM/89, de 16 de Outubro de 1989.
4. A restante área necessária à execução do projecto do "Fecho da Baía da Praia Grande" terá de ser requerida pelo SEGUNDO OUTORGANTE - devidamente instruída - até 13 de Abril de 1990.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados 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 SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a proceder ao aproveitamento do TERRENO que lhe fica concedido, de harmonia com o anteprojecto de obra a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE até 13 de Abril de 1990 e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE no prazo de um mês, após a sua entrega, conforme estipula o número dois do despacho número 135/GM/89 de 12 de Dezembro de 1989.

2. O anteprojecto de obra supra mencionado deverá ser elaborado a partir dos dois estudos prévios que, de acordo com o despacho nº.118/GM/89 de 16 de Outubro de 1989, foram seleccionados para servir de base ao projecto definitivo.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº50/81/M de 21 de Março o SEGUNDO OUTORGANTE pagará durante a fase de aproveitamento \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do TERRENO concedido no montante global de \$ 375.000,00 (trezentas e setenta e cinco mil) patacas.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE deverá respeitar no aproveitamento do TERRENO o prazo, bem como o respectivo planeamento e faseamento de conjunto, a definir nos projectos globais a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente e na totalidade pelo SEGUNDO OUTORGANTE:
 - a) Executar nos termos dos referidos projectos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, o aterro de toda a área assinalada na planta nº.932/89 e que constitui o TERRENO objecto da presente concessão.
 - b) Executar, após a conclusão do aterro e nos termos dos respectivos projectos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, todas as infra-estruturas do TERRENO constituídas por: arruamentos e respectiva pavimentação; a rede geral de esgotos; a rede geral de abastecimento e distribuição de água; as redes gerais de distribuição de energia e de iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários; eventuais zonas verdes e todas as outras obras previstas nos respectivos projectos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
 - c) Garantir, durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa execução e qualidade dos materiais aplicados no aterro e nas infra-estruturas do TERRENO, correndo por conta do SEGUNDO OUTORGANTE todos os encargos com as correcções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia.
 - d) Entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE os arruamentos e eventuais zonas verdes depois de dotados com as infra-estruturas constantes nos projectos a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS PARA ATERRO

Todos e quaisquer materiais para aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE necessite para aplicar no TERRENO serão obtidos fora do Território, carecendo de autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE a obtenção de materiais de outras proveniências.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO

1. O prémio do CONTRATO a pagar pelo SEGUNDO OUTORGANTE deverá ser estipulado após a apresentação do anteprojecto global da obra por este, e segundo os critérios usualmente utilizados pela Administração para o cálculo dos respectivos prémios.
2. O pagamento do prémio relativo ao TERRENO, referido na planta anexa nº.932/89 da DSCC, e calculado segundo os pressupostos referidos no ponto 1 da presente cláusula, deverá ser efectuado 30 dias após a aprovação do anteprojecto de obra pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA NONA - 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 \$ 375.000,00 (trezentas e setenta e cinco mil) 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 - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão 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 PRIMEIRA - 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 de 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 SEGUNDA - TERMO DA CONCESSÃO

1. A presente concessão caduca se, até ao fim do ano de mil novecentos e noventa, a concessão da área total destinada ao projecto do "Fecho da Baía da Praia Grande" não for efectuada por motivos imputáveis à concessionária designadamente:
 - a) não apresentação, até 13 de Abril de 1990, do requerimento de concessão da totalidade do terreno, devidamente instruído com os documentos e demais elementos legalmente exigíveis;

- b) não apresentação, até 13 de Abril de 1990, dos estudos ou projectos de aproveitamento do terreno necessários para apreciação do pedido;
 - c) não acatamento das determinações dos serviços competentes sobre as alterações a introduzir nos estudos ou projectos referidos na alínea anterior.
2. A presente concessão será rescindida caso o SEGUNDO OUTORGANTE não pague a renda estipulada na cláusula quarta ou deixe de cumprir as obrigações a que legal ou contratualmente, estiver sujeito.
 3. A caducidade ou rescisão da concessão não confere ao SEGUNDO OUTORGANTE o direito ao recebimento de qualquer indemnização, nomeadamente no respeitante aos custos com estudos ou projectos que haja efectuado ou com as benfeitorias introduzidas no terreno.
 4. A caducidade e a rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - REVISÃO DO PRESENTE CONTRATO DE CONCESSÃO

A efectivação da concessão por arrendamento, da restante área necessária ao projecto do "Fecho da Baía da Praia Grande", durante o ano de 1990, implicará a revisão automática do presente CONTRATO de modo que a concessão por arrendamento da área total necessária à prossecução do projecto supra, seja titulada por um único contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 QUINTA - 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*.

