

Despacho n.º 152/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela "Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Lda.", de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2884 m², situado na Estrada de Lou Lim Yeok, na Ilha da Taipa, destinado à construção de um complexo de apartamentos para habitação (Proc. nº 6021.1 da ex-DSPECE, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Proc. nº 66/90 da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 14 de Novembro de 1988, a "Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Lda.", manifestou a sua concordância sobre a hipótese de lhe ser concedido um terreno na Taipa em substituição de um outro, com 3 463 m², cuja concessão tinha sido autorizada inicialmente, sendo posteriormente indeferida pelo despacho nº 52/SAES/87 de 25 de Março.
2. Em 11 de Julho de 1989, a DSPECE comunicou à requerente que deveria formalizar o pedido de concessão relativamente à parcela de terreno situada na Estrada de Lou Lim Yeok, na Ilha da Taipa.
3. Para esse efeito, em 2 de Agosto de 1989, a "Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Lda." requereu a concessão antes mencionada e apresentou o respectivo plano de aproveitamento do terreno, o qual foi enviado à DSOPT, em 12 de Agosto, para emissão do competente parecer.
4. Pelo ofício 9787/DCUDEP/89, a DSOPT emitiu parecer favorável ao Estudo em causa, em face do qual a DSPECE procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições pelas quais a concessão deveria reger-se.
5. Todavia, na impossibilidade de aquela concessão ser incluída no plano de concessões para o ano de 1989, o Termo de Compromisso não chegou a ser firmado nesse ano.
6. Em 19 de Agosto de 1990, entre o representante do Território e os representantes legais da Sociedade requerente, Iu Kin Chi e Tou Tak, foram estabelecidos, mediante assinatura do Termo de Compromisso, os termos e condições do contrato de concessão.
7. O acordado foi submetido à consideração superior através da informação nº 23/SOLDEP/90, de 22/08/90, da DSSOPT, tendo merecido o parecer concordante do seu Director, no seguimento do qual o Exmo. SATOP, em despacho nela exarado, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. Reunida em sessão de 27.9.90, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável (Parecer nº 146/90).

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade em o disposto no Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29º nº 1 alínea c), 30º nº 3 alínea b), 41º alínea b) e 56º nº 1 alínea b) da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 78/84/M, de 21 de Julho e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo o contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O PRIMEIRO OUTORGANTE concede ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, sito na Estrada LOU LIM YEOK, Lote A, na Ilha da Taipa, com a área de 2.844 m², de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 551/89, de 02/07/90, da DSCC, 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 dois blocos de apartamentos em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos cada.
2. Os edifícios referidos no número anterior terão a finalidade habitacional.
3. Na fase de elaboração do projecto de obra, os Serviços Técnicos da Câmara Municipal das Ilhas deverão ser consultados, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, a fim de que este seja devidamente esclarecido quanto aos condicionalismos a ter em conta na preservação da linha de água que atravessa o TERRENO.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. 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 \$ 43.260,00 (quarenta e três mil duzentas e sessenta) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$ 92.320,00 (noventa e duas mil trezentas e vinte) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para habitação:
10.460 m2 x 7,50/m2\$ 78.450,00
 - ii) Área bruta para estacionamento coberto:
1.736 m2 x \$ 5,00/m2\$ 8.680,00
 - iii) Área bruta para equipamento social:
621 m2 x \$ 5,00/m2\$ 3.105,00
 - iv) Área bruta livre:
417 m2 x \$ 5,00/m2\$ 2.085,00
2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito 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 venham a ser publicadas durante a vigência do CONTRATO.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 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) 45 (quarenta e cinco) 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 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 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no nº 2, 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 aplicável prevista por 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 - MATERIAIS SOBRANTES DO TERRENO

Como contrapartida da execução do talude no tardo do TERRENO, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, este poderá comercializar os materiais sobranes provenientes dos desmontes a efectuar no TERRENO.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 Nº 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título do prémio do contrato, o montante de \$ 9.274.983,00 (nove milhões, duzentas e setenta e quatro mil, novecentas e oitenta e três) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$ 2.324.983,00 (dois milhões trezentas e vinte e quatro mil, novecentas e oitenta e três) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente \$ 6.950.000,00 (seis milhões novecentas e cinquenta mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1.539.293,00 (um milhão quinhentas e trinta e nove mil duzentas e noventa e três) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 de Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$43.260,00 (quarenta e três mil, duzentas 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 - 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 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 da Administração, que aí se deslocam no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:
 - a) Termo do prazo de multa agravada previsto na cláusula sétima;
 - 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, publicado 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 TERCEIRA - RESCISÃO

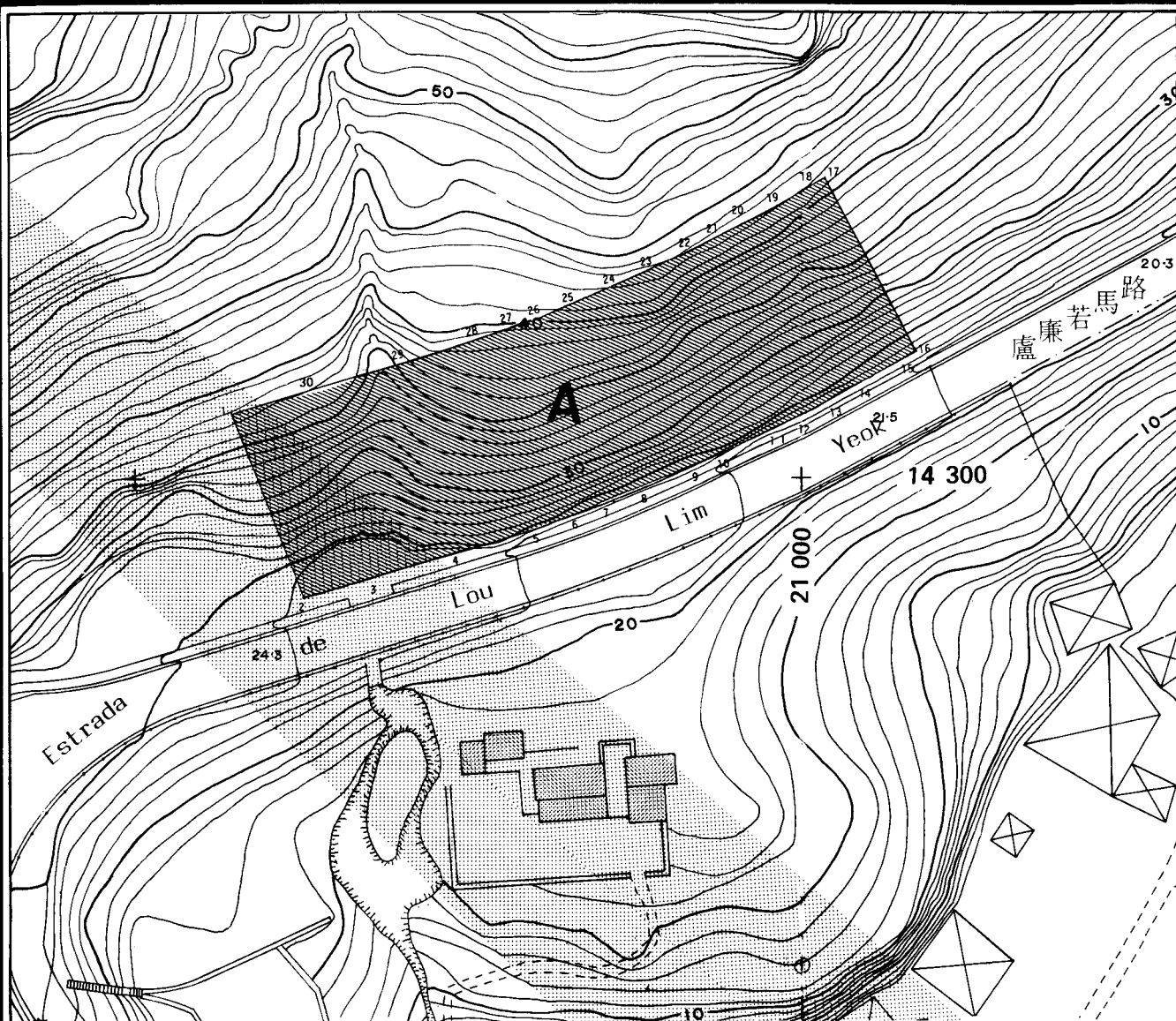
1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Falta do pagamento pontual da renda;
 - b) Alteração não consentida do aproveitamento do TERRENO e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do TERRENO;
 - c) Transmissão 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 oitava;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador, publicado no Boletim Oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 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.



ESTRADA DE LOU LIM YEOK - Lote A

M (m)	P (m)	M (m)	P (m)
1 20 934.7	14 309.6	16 21 017.5	14 318.8
2 20 925.3	14 282.0	17 21 003.5	14 344.8
3 20 935.3	14 285.0	18 21 001.2	14 343.5
4 20 948.1	14 288.7	19 20 995.9	14 340.5
5 20 960.0	14 292.4	20 20 991.2	14 318.1
6 20 966.0	14 294.3	21 20 987.0	14 315.9
7 20 970.2	14 295.9	22 20 982.7	14 313.7
8 20 976.5	14 298.4	23 20 976.9	14 310.9
9 20 983.7	14 301.6	24 20 971.8	14 328.6
10 20 989.7	14 304.1	25 20 965.4	14 325.8
11 20 995.9	14 307.3	26 20 960.0	14 323.6
12 21 000.2	14 309.5	27 20 956.8	14 322.4
13 21 004.8	14 311.9	28 20 951.5	14 320.6
14 21 009.4	14 314.3	29 20 949.8	14 317.0
15 21 015.8	14 317.9	30 20 927.0	14 313.3



ÁREA = 2 884 m²

Confrontações actuais:

Terreno em parte descrito sob o (Nº20672, B-45)

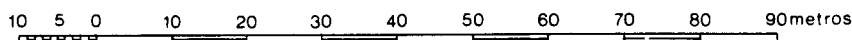
NE e NW - Terreno do Território;

SE - Faixa estreita de Terreno do Território
junto a Estrada de Lou Lim Yeok;SW - Terreno do Território em parte descrito
sob o (Nº20672, B-45).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)