

Despacho n.º 18/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito por Chuck Wing Sang, Cheuk Cheong, Cheok Ieng e Cheuk Yee, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 850 (dois mil, oitocentos e cinquenta) metros quadrados, sito na baixa da Taipa, quarteirão 42, lote «a», destinado à construção de um edifício para habitação, comércio e estacionamento (Processo n.º 6 139.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 110/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Os requerentes, Chuck Wing Sang, solteiro, maior, natural de Macau, de nacionalidade chinesa, residente na ilha da Taipa, na povoação de Cheok Ka Chun, n.º 33, Cheuk Cheong, casado com Chan King, no regime de separação de bens, natural de Macau, de nacionalidade chinesa, residente na ilha da Taipa, na povoação de Cheok Ka Chun, n.º 30-G, Cheok Ieng, casado com Lei Lok Tái, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade chinesa, residente na ilha da Taipa, na povoação de Cheok Ka Chun, n.º 30-G, e Cheuk Yee, casado com Lei Yok Choi, no regime de separação de bens, natural da China, de nacionalidade chinesa e residente em Hong Kong, Aberdeen, Vong Chuk Hang San Kôi, bloco II, 19.º andar, ocuparam até 1986 um terreno com cerca de 4 210 metros quadrados, situado na Taipa, junto à Estrada do Almirante Marques Esparteiro.

O referido terreno fazia parte da zona que iria ser aterrada até à cota da Estrada do Almirante Marques Esparteiro para permitir a urbanização da baixa da Taipa.

2. Em 2 de Abril de 1986, foi assinado um acordo entre os requerentes e a Administração, com vista à desocupação imediata do terreno, para viabilizar a realização da obra de aterro da baixa da Taipa de reconhecido interesse para o Território, ficando para mais tarde a apreciação dos documentos a apresentar pelos requerentes para efeitos de afectação de um outro terreno.

3. Apenas em 9 de Julho de 1990 foi emitido, provisoriamente, o alinhamento do quarteirão 42 que define os lotes a ceder, por troca, aos diversos titulares de terrenos situados naquela zona, que ficaram prejudicados com a urbanização da baixa da Taipa, e Taipa Norte, e em 28 de Setembro de 1993 foi emitida a Planta de Alinhamento Oficial (PAO) do lote «a» daquele quarteirão.

4. Em conformidade com o acordo assinado em 1986, em 18 de Janeiro de 1991 foram os requerentes informados da intenção do Território de lhes conceder, por arrendamento, o lote 42a, com 2 850 (dois mil, oitocentos e cinquenta) metros quadrados.

5. E, em 21 de Junho de 1991, os requerentes comunicaram a aceitação da concessão do lote 42a, apresentando, consequentemente, o estudo prévio de aproveitamento do terreno que, apreciado, veio a obter parecer favorável da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) em 8 de Maio de 1993.

6. Entretanto, havia também já sido obtido o acordo de todos os interessados no quarteirão 42.

7. O terreno concedido tem a área de 2 850 (dois mil, oitocentos e cinquenta) metros quadrados e encontra-se assinalado na planta referenciada por Processo n.º 138/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 1 de Junho de 1993.

8. Este terreno resulta da anexação de duas parcelas pertencentes ao domínio privado do Território, sendo a parcela «A» omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) e a parcela «B» faz parte do terreno descrito na mesma Conservatória sob o n.º 13 186 a fls. 106 do livro B-35.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Dezembro de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de aceitação foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 31 de Janeiro de 1994, assinada por Chan Hak Kan, casado, e Tam Chi Kwong, solteiro, maior, ambos com domicílio profissional na Rua de Santa Clara, n.º 7, edifício Ribeiro, 15.º andar, B, em Macau, na qualidade de mandatários, qualidade e poderes que foram verificados por duas fotocópias legalizadas no Cartório Notarial das Ilhas, em 19 de Janeiro de 1991, das procurações outorgadas no mesmo em 10 de Setembro de 1990 e em 5 de Novembro de 1990, fotocópias arquivadas no processo.

Os referidos mandatários apresentaram, ainda, conhecimento de sisa n.º 118/89, emitido pela Delegação de Finanças das Ilhas, em 2 de Fevereiro de 1994, documento que foi arquivado no processo.

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 29.º, 49.º e seguintes e 57.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e Chuck Wing Sang, Cheuk Cheong e Cheok Ieng e Cheuk Yee, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede aos segundos outorgantes, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a parcela de terreno com a área de 1 372 (mil, trezentos e setenta e dois) metros quadrados, omissa na CRPM, assinalada pela letra «A» na planta n.º 138/89, emitida em 1 de Junho de 1993, pela DSCC, à qual se atribui o valor de \$ 21 212 034,00 (vinte e um milhões, duzentas e doze mil e trinta e quatro) patacas, e concede, ainda, a parcela de terreno, com a área de 1 478 (mil quatrocentos e setenta e oito) metros quadrados, a desanexar do terreno descrito na CRPM sob o n.º 13 186 a fls. 106 do livro B-35, à qual se atribui o valor de \$ 22 850 864,00 (vinte e dois milhões, oitocentas e cinquenta mil, oitocentas e sessenta e quatro) patacas, assinala-

da pela letra «B» na referida planta, que faz parte integrante do presente contrato.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, situadas na baixa da Taipa, quarteirão 42, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, formando o lote «a», com a área de 2 850 (dois mil oitocentos e cinquenta) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão se rege pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo um pódio com três pisos sobre o qual se edificam duas torres, com 23 pisos cada.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: do 3.º ao 25.º andar, em cada uma das torres, com a área de 29 490 m²;

Comercial: rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 3 014 m²;

Estacionamento: 1.º e 2.º andar, com a área de 5 341 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, os segundos outorgantes pagam a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagam \$ 9,00 (nove) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 25 650,00 (vinte e cinco mil, seiscentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passam a pagar o montante global de \$ 176 331,00 (cento e setenta e seis mil, trezentas e trinta e uma) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
29 490 m² x \$ 4,50/m² \$ 132 705,00

ii) Área bruta para comércio:
3 014 m² x \$ 6,50/m² \$ 19 591,00

iii) Área bruta para estacionamento:
5 341 m² x \$ 4,50/m² \$ 24 035,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de

utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados em legislação que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) 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 a 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 consideram efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes podem dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa os segundos outorgantes da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula sétima — Materiais sobranes do terreno

1. Os segundos outorgantes ficam expressamente proibidos 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 são 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 são 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 DSSOPT em função de materiais efectivamente removidos, os segundos outorgantes ficam sujeitos às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

— A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante tem 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos à multa até \$ 2 500,00 (duas mil e quinhentas) patacas, por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, ficam sujeitos à multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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 n.º 2 desta cláusula, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Prémio

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 44 062 898,00 (quarenta e quatro milhões, sessenta e duas mil, oitocentas e noventa e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 23 000 000,00 (vinte e três milhões) de patacas são pagas 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 21 062 898,00 (vinte e um milhões, sessenta e duas mil, oitocentas e noventa e oito) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 734 395,00 (cinco milhões, setecentas e trinta e

quatro mil, trezentas e noventa e cinco) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira, 150 (cento e cinquenta) dias após a data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, os segundos outorgantes prestam uma caução no valor de \$ 25 650,00 (vinte e cinco mil, seiscentas e cinquenta) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve 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, os segundos outorgantes podem constituir hipoteca voluntária, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-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 caduca 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 de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte dos segundos outorgantes.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido, quando se verificar 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
- d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
- e) Incumprimento repetido a partir da 4.ª infracção das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;
- f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

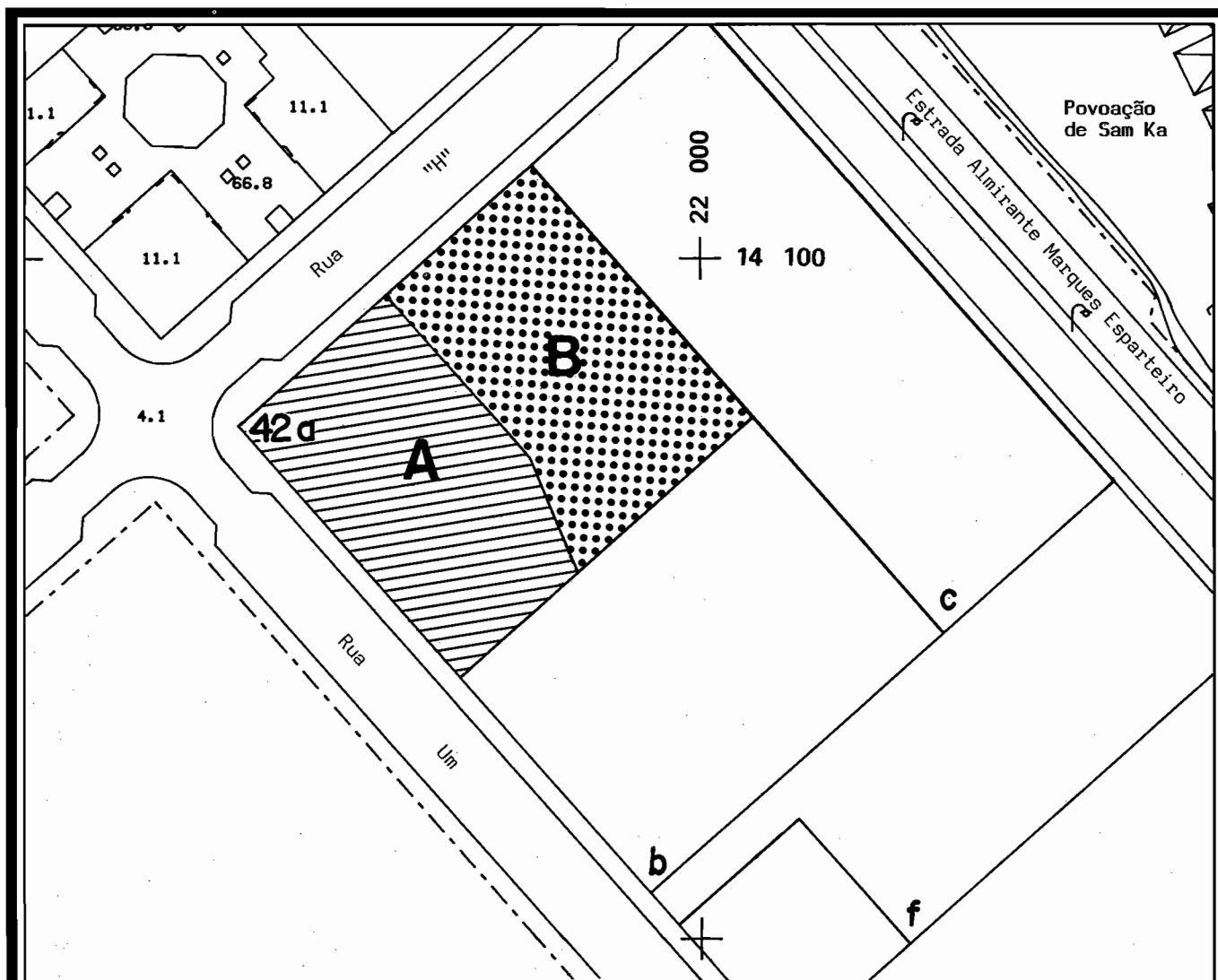
Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/ /80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 7 de Fevereiro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



BAIXA DA TAIPA — QUARTEIRÃO 42, LOTE a



Área "A" = 1 372 m²



Área "B" = 1 478 m²

- Confrontações actuais:

- Parcela A
Terreno que face aos elementos que dispomos se presume omissa na C.R.P. (TVT).

NE - Parcela B;
SE - Terreno do Território na Baixa da Taipa;
SW/NW - Vias projectadas na Baixa da Taipa.

- Parcela B
Parte do terreno do Território descrito sob o (N.º 13186, B-35)

NE/SE - Terreno do Território na Baixa da Taipa;
SW - Parcela A;
NW - Via projectada na Baixa da Taipa.

OBS: As parcelas A+B, correspondem à totalidade do terreno do lote a, com a área de 2 850 m².

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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)