

Despacho n.º 34/SATOP/94

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 5 213 m², situado na Estrada de Sete Tanques, junto ao empreendimento «Jardim do Oceano» na ilha da Taipa, adjudicado, em hasta pública realizada em 11 de Maio de 1993, a Pun Wai Man, destinado à construção de moradias unifamiliares (Processo n.º 6 247.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 27/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Através de hasta pública realizada em 11 de Maio de 1993, e por despacho de S. Ex.^a o Encarregado do Governo, de 28 de Maio de 1993, foi adjudicado definitivamente a Pun Wai Man, casado com Chan Vai Leng, no regime de comunhão de adquiridos, natural da China, de nacionalidade chinesa e com domicílio na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.º 34-36, edifício A.I.M., 9.º andar, o terreno com a área de 5 213 m², localizado na Estrada de Sete Tanques, junto ao empreendimento «Jardim do Oceano» na ilha da Taipa.

2. O terreno em questão encontra-se omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), e acha-se assinalado com a letra «C» na planta n.º 3 813/92, emitida em 13 de Abril de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

3. De acordo com o programa de concurso, o terreno, objecto de concessão por arrendamento, destina-se à construção de moradias unifamiliares, no máximo de oito lotes e estacionamento, cujo projecto deve obedecer às condicionantes urbanísticas enunciadas no referido programa.

4. Nestas circunstâncias, foi elaborada a minuta do contrato que obteve a concordância do adjudicatário, conforme se alcança da carta com data de entrada de 15 de Julho de 1993.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em 12 de Agosto de 1993.

6. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas ao adjudicatário, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 7 de Janeiro de 1994.

7. A sisa foi paga na Recebedoria de Finanças da Delegação de Finanças das Ilhas, em 5 de Março de 1994, e a respectiva cópia de conhecimento n.º 238/85, acha-se arquivada no correspondente 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, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes 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, autorizo a concessão identificada em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Pun Wai Man, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau, sito na Estrada de Sete Tanques, junto ao empreendimento «Jardim do Oceano», na ilha da Taipa, com a área de 5 213 (cinco mil, duzentos e treze) metros quadrados e com o valor de \$ 123 000 000,00 (cento e vinte e três milhões) de patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pela letra «C» na planta anexa, com o n.º 3 813/92, emitida em 13 de Abril de 1993, pela 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 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

O terreno é aproveitado com a construção de moradias unifamiliares, no máximo de oito lotes, de acordo com o projecto que vier a ser aprovado e que deve obedecer às condicionantes urbanísticas definidas na planta de alinhamento oficial n.º 93A015, de 16 de Fevereiro de 1993.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 78 195,00 (setenta e oito mil, cento e noventa e cinco) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar, de acordo com as finalidades definidas, os seguintes valores por metro quadrado de área bruta de construção:

i) \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;

ii) \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento.

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

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, 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 da obra.

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 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode 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 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) O tratamento paisagístico do terreno e da parcela assinalada pela letra «D» na planta n.º 3 813/92, emitida pela DSCC, em 13 de Abril de 1993;

b) A construção do miradouro, previsto na planta de alinhamento oficial n.º 93A015, de 16 de Fevereiro de 1993, a executar na parcela de terreno assinalada pela letra «B» na citada planta da DSCC;

c) A construção do parque de estacionamento previsto na referida planta de alinhamento, a executar na parcela de terreno assinalada pela letra «A» na mesma planta da DSCC.

2. Os projectos referentes às obras, mencionadas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 desta cláusula, devem ser elaborados pelo segundo outorgante de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo primeiro outorgante e aprovados por este.

Cláusula sétima — Materiais sobranes 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 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 dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito 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, o segundo outorgante fica sujeito a 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, 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 n.º 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 nona — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 123 000 000,00 (cento e vinte e três milhões) de patacas.

2. Do montante referido no número anterior, encontra-se já liquidado o valor de \$ 12 300 000,00 (doze milhões e trezentas mil) patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 110 700 000,00 (cento e dez milhões e setecentas mil) patacas, é pago da seguinte forma:

a) \$ 49 200 000,00 (quarenta e nove milhões e duzentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no valor de \$ 61 500 000,00 (sessenta e um milhões e quinhentas mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 21 951 441,00 (vinte e um milhões, novecentas e cinquenta e uma mil, quatrocentas e quarenta e uma) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da 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, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 78 195,00 (setenta e oito mil, cento e noventa e cinco) 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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária 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, 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 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 (noventa) 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 nele introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona.

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

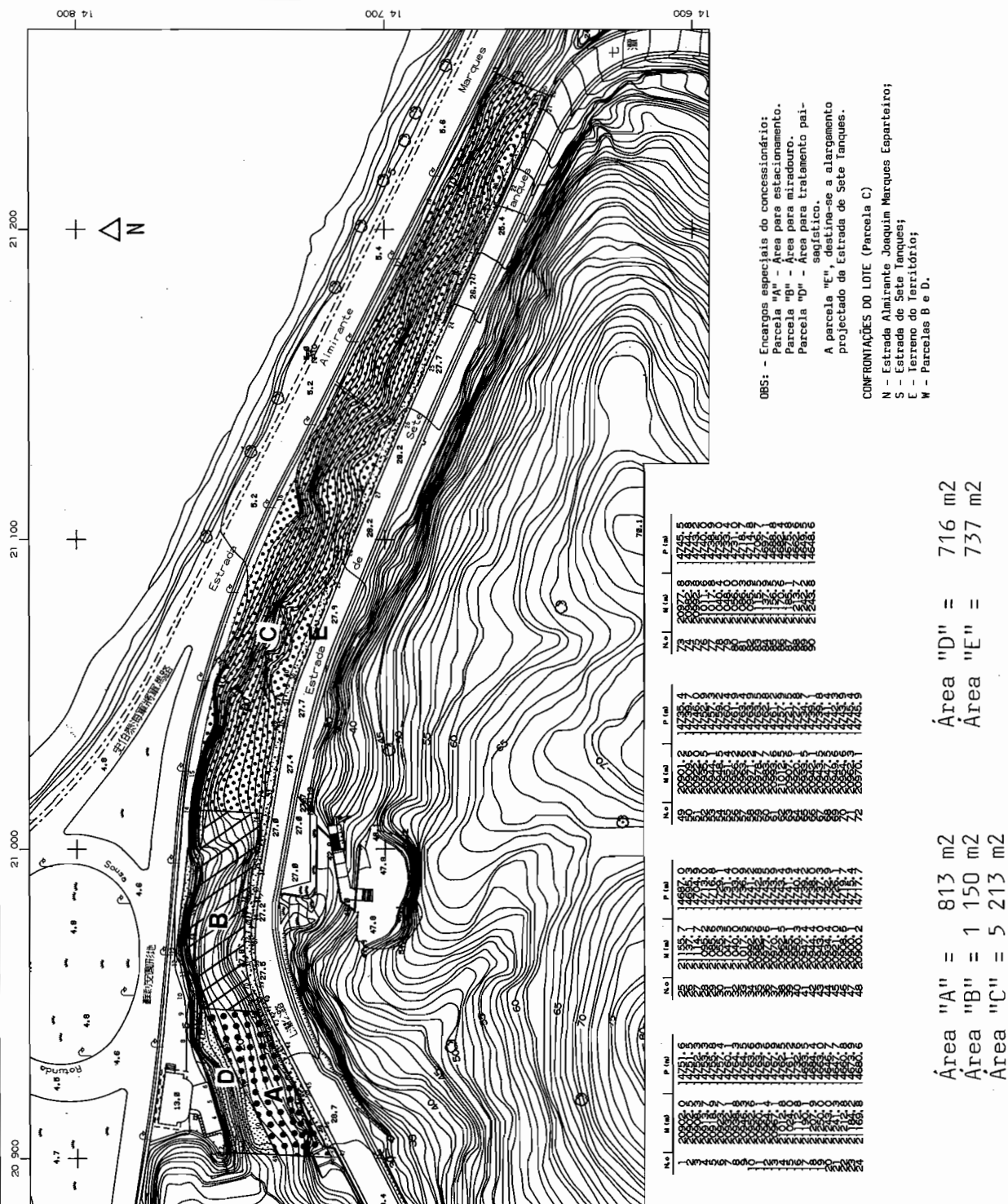
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 24 de Março de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Estrada de Sete Tanques (junto do Jardim do Oceano)

- Taipa -

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000

10 5 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)