

Despacho n.º 154/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa Construções e Investimento Imobiliário Litoral, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 12.824 m², sito no Bairro Fai Chi Kei, destinado à construção de um conjunto de edifícios destinados a habitação e comércio, com áreas reservadas a estacionamento e equipamento social. (Proc. n.º.939.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º.155/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 15.1.88, dirigido à DSPECE, a Empresa de Construção e Investimento Imobiliário Litoral, Lda., com sede na Rua Francisco Xavier Pereira, n.º.133,A,r/c, em Macau, veio manifestar a pretensão de desenvolver em Macau, um projecto de habitação económica, no âmbito dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação, solicitando que lhe fosse concedido um terreno onde pudesse levar a efeito o projecto.
2. Reiterado o pedido em 25 de Novembro de 1988, foi superiormente decidido que a requerente faria o aproveitamento de uma parcela do terreno e, como contrapartida, edificaria, na restante parte do terreno, um Bairro Social, que se previa para aquela zona.
3. Nestas circunstâncias, foi definido o terreno a conceder com a área de 12.824 m².
4. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que emitiu parecer favorável com certas condicionantes.
5. Em face do parecer favorável da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado em 6.12.89, no qual declarou ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.
6. Conforme informação n.º.404/89, de 5.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
7. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por "Proc.º. n.º.339/89", de 6.11.89 assinalado pelas letras "A1", "A2", "A3" e "A4", perfazendo uma área global de 12.824 m².
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 artigos n.ºs 29, n.º.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei n.º.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo.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

1. O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa Construções e Investimento Imobiliário, Litoral, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno com a área global de 12.824 m², não descrito na Conservatória do Registo Predial, situado na zona do Fai Chi Kei e composto pelas seguintes parcelas:

A1 - com a área de 3.206 m²;

A2 - com a área de 3.206 m²;

A3 - com a área de 3.206 m²;

A4 - com a área de 3.206 m²;

que se encontram assinaladas na planta anexa com o n.º.339/89, de 6/11/89, da DSCC, e que faz parte do presente CONTRATO (anexo I).

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.

CLAÚSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado, de acordo com o estudo prévio anexo ao presente Contrato (anexo II), com a construção de 4 edifícios, sendo cada um constituído por um podium com 3 pisos sobre o qual assentam duas torres com 24 pisos.
2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades:

Equipamento Social: parte do rés-do-chão (cerca de 3.158 m²)

Comercial: parte do rés-do-chão (cerca de 9.478 m²)

Estacionamento: 1.º. e 2.º. andares (cerca de 26.536 m²)

Habitacional: 3.º. ao 26.º. andares (cerca de 124.416 m²)

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria n.º.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 \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 76.944,00 (setenta e seis mil novecentas e quarenta e quatro) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$ 330.338,00 (trezentas e trinta mil trezentas e trinta e oito) patacas com a seguinte discriminação:
- i) Área bruta para habitação:
124.416 m² x \$ 2,00/m²\$ 248.832,00
- ii) Área bruta para comércio:
9.478 m² x \$ 3,00/m²\$ 28.434,00
- iii) Área bruta para estacionamento:
26.536 m² x \$ 2.00/m² \$ 53.072,00
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 de 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 durante a vigência do CONTRATO venham a ser publicadas.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO e de toda a área correspondente ao prémio deverá operar-se no prazo global de 48 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, de acordo com o seguinte faseamento:
- 1ª. fase - Construção dos edifícios localizados nas parcelas A1 e A2 do terreno que deverão estar concluídos no prazo de 30 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato;
- 2ª. fase - Construção dos edifícios localizados nas parcelas A3 e A4 do terreno que deverão estar concluídos no prazo de 48 meses, contados a partir da data 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) 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) 120 (cento e vinte) 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);

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 de contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 2, os serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) 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 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 DE ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE, necessite para aplicar no TERRENO e na área do prémio a entregar à Administração do Território, terão de ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

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, e no número 3 da cláusula 8ª. relativamente à conclusão das duas fases do Bairro Social, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa 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.

CLÁUSULA OITAVA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 110.444.950,00 (cento e dez milhões quatrocentas e quarenta e quatro mil novecentas e cinquenta) patacas.

2. Aquele montante do prémio será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE através da dação em pagamento de :

a) \$ 81.118.000,00 (oitenta e um milhões cento e dezoito mil) patacas pela construção de um Bairro Social na ponta Oeste da península do FAI CHI KEI, de acordo com o projecto que constitui o anexo III ao presente contrato. O Bairro será constituído por 4 blocos especialmente destinados à habitação e um edifício destinado a uma escola.

Os edifícios referidos anteriormente serão afectados às seguintes finalidades:

- Comércio e Indústria - 2.921 m² (dois mil novecentos e vinte e um metros quadrados)
- Equipamento social vários - 3.324 m² (três mil trezentos e vinte e quatro metros quadrados)
- Escola - 3.932 m² (três mil novecentos e trinta e dois metros quadrados)
- Habitação - 50.080 m² (cinquenta mil e oitenta metros quadrados)

Haverá ainda áreas destinadas a:

- Estacionamento (ar livre) - 1.614 m² (mil seiscentos e catorze metros quadrados)
- Acessos - 6.630 m² (seis mil seiscentos e trinta metros quadrados)
- Zonas de ar livre - 5.380 m² (cinco mil trezentos e oitenta metros quadrados)

b) \$ 9.474.000,00 (nove milhões quatrocentas e setenta e quatro mil) patacas pela entrega, livre de quaisquer ónus ou encargos, de duas fracções autónomas destinadas a equipamento social com a área de 1.579 m² cada uma, localizadas no rés-do-chão dos edifícios a construir nas parcelas A2 e A3 do TERRENO, às quais serão afectados 6 parques de estacionamento automóvel, a escolher pelo PRIMEIRO OUTORGANTE de entre os parques de estacionamento existentes no TERRENO concedido.

c) \$ 7.852.950,00 (sete milhões oitocentas e cinquenta e duas mil novecentas e cinquenta) patacas pela construção dos arruamentos assinalados com as letras C1, C2, C3 e C4 na planta que constitui o anexo I deste contrato, bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia e iluminação pública incluindo os postos de transformação considerados necessários.

d) \$ 12.000.000,00 (doze milhões) de patacas pelo aterro de uma área de cerca de 20.000 m², necessários para o aproveitamento do TERRENO, e pelo aproveitamento da área assinalada com a letra B na planta que constitui o anexo I deste contrato de acordo com o previsto na planta 10 do estudo prévio que constitui o anexo II deste CONTRATO.

3. A construção do Bairro Social referido na alínea a) do número anterior deverá operar-se de acordo com os seguintes prazos:
 - 1ª. fase: Construção de 2 blocos habitacionais e do edifício destinado à escola que deverão estar concluídos no prazo de 12 meses contados da entrega, pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, do terreno livre e desocupado bem como do respectivo projecto de execução da obra;
 - 2ª. fase: Construção de 2 blocos habitacionais que deverão estar concluídos no prazo de 18 meses contados da entrega, pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, do terreno livre e desocupado bem como do respectivo projecto de execução da obra.
4. As áreas referidas na alínea a) do número 1 desta cláusula estão sujeitas a eventuais acertos após a aprovação do projecto definitivo.
5. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão das duas fracções autónomas destinadas a equipamento social, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças devendo remeter cópia dos actos de registo à DSPECE.
6. A execução das obras referidas nesta cláusula correm por conta e responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE, que para o efeito deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros, sem prejuízo do direito de fiscalização do PRIMEIRO OUTORGANTE que marcará reuniões periódicas para o acompanhamento da execução das referidas obras.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE

O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se:

- a) Desocupar o terreno concedido bem como as áreas designadas pelas letras B,C1,C2,C3 e C4 na planta que constitui o anexo I deste CONTRATO.
- b) Assegurar através de empresas concessionárias, o normal abastecimento de água e o fornecimento de energia eléctrica, desde que o SEGUNDO OUTORGANTE comunique com a antecedência de pelo menos 18 (dezoito) meses, as necessidades de água e energia;
- c) Promover o desenvolvimento da rede viária na área próxima do TERRENO a aproveitar, de forma a facilitar a circulação viária da zona.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº. 127º. da lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$ 76.944.00 (setenta e seis mil novecentas e quarenta e quatro) 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 PRIMEIRA - GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO (CAUÇÃO)

1. O SEGUNDO OUTORGANTE prestará ainda, até à data da escritura pública de outorga deste CONTRATO, uma caução no montante de \$ 6.000.000,00 (seis milhões) de patacas, por depósito ou garantia bancária, aceite pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, que se destina a garantir o exacto cumprimento das obrigações por ele assumidas no presente CONTRATO e o pagamento das multas, que eventualmente, lhe forem aplicadas.
2. A caução referida no número anterior poderá, a requerimento do SEGUNDO OUTORGANTE, ser reduzida para \$ 4.000.000,00 a partir da data da conclusão da 1ª. fase referida no número 3 da cláusula 8ª. e para \$ 2.000.00,00 após a conclusão da 2ª. fase referida na mesma cláusula, desde que aquele esteja a cumprir pontualmente o presente CONTRATO.
3. A caução será restituída após o exacto cumprimento das obrigações assumidas, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, neste Contrato.
4. Em caso de rescisão do presente CONTRATO, o montante da caução reverterá integralmente a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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 cujos edifícios aí implantados forem ficando concluídos.
3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito de 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 TERCEIRA - 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 QUARTA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:
 - a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula 7ª.;
 - b) Alteração não consentida da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído;
 - c) Interrupção do aproveitamento do TERRENO ou da execução do prémio por um prazo superior a 120 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:
 - 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;
 - b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula 11ª., a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- 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 das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
 - e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula oitava.
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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 SÉTIMA - 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 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.

