

Despacho n.º 45/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 265/85, de 12 de Dezembro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimentos e Construção Cidade Nova, Ld.^a, representada pelo seu director Lam Kam Seng, aliás Peter Lam, de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 821m², situado na Avenida Sidónio Pais, n.º 40, (Proc. n.º 126/85).

Atendendo a que:

1. Por carta datada de 14 de Fevereiro de 1985, o gerente da Sociedade de Fomento Predial Polytec, Ld.^a, Peter Lam, propôs ao Território o reaproveitamento do terreno onde se situa a vivenda com o n.º 40, da Avenida Sidónio Pais, mediante concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do aludido terreno, com vista a implantar, no mesmo, edifício multipisos, oferecendo, em contrapartida, três apartamentos sitos no Edifício Hoi Fu Garden, Blocos L-23 e 24 e J-24, solicitando, para o efeito, informação quanto à viabilidade de tal proposta.

2. Conforme ofício n.º 316, de 14 de Fevereiro de 1985, dos SPECE, o Governo mostrou-se aberto a negociar o reaproveitamento do terreno, pelo que foi solicitado à proponente a apresentação de um estudo prévio de acordo com os condicionamentos urbanísticos constantes do memorando anexo.

3. Por outro lado, os SPECE, tendo em vista a concretização do reaproveitamento do terreno, solicitaram à DSF informação sobre a composição do agregado familiar a quem estava distribuída a citada vivenda, bem como o tipo de apartamentos necessários ao seu alojamento, tendo aquela informado haver necessidade de duas moradias T3.

4. Como o primeiro estudo prévio, com os respectivos cálculos de custos de construção do edifício a implantar no terreno, entretanto apresentado pela mencionada sociedade, se mostrou incompleto, foi-lhe solicitado pelos SPECE novo estudo prévio.

5. Àquela solicitação foi dada resposta através do requerimento de 10 de Julho de 1985, que aqui se dá por reproduzido, subscrito em nome individual pelo referido Peter Lam, onde formalmente é pedida a concessão do terreno em causa, com dispensa de hasta pública.

6. O estudo prévio apresentado com o requerimento referido no número anterior foi objecto do parecer emitido pela DSOPT, e transmitido ao interessado pelos SPECE.

7. Efectuadas as revisões aconselhadas no aludido parecer da DSOPT, esta pronunciou-se de novo no sentido de o estudo prévio ser passível da aprovação.

8. Em face deste último parecer da DSOPT, os SPECE procederam à elaboração dos cálculos com vista à determinação do prémio, bem como elaboraram uma minuta de contrato que foi remetida à requerente para apreciação.

9. Após um breve período de negociações foi aceite pela interessada um prémio, compreendendo uma parte em numerário, no montante de Pts: \$1 018 000,00, e outra parte uma área de construção constituída por dois apartamentos T3 no edifício «Hoi Fu Garden», situado no n.º 25, da Estrada de Cacilhas, destinados ao realojamento das duas famílias que se encontram a habitar a moradia do Território, construída no terreno em causa, apartamentos esses cujo valor unitário foi calculado em Pts: \$340 000,00.

10. Entretanto, o pedido de concessão do terreno em causa, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, foi de novo formulado em requerimento de 15 de Setembro de 1985, subscrito pelo mesmo Peter Lam, mas agora na qualidade de director da «Sociedade de Investimentos e Construção Cidade Nova, Ld.^a», requerimento em que expressamente se refere substituir o de 10 de Julho de 1985.

11. Foi na qualidade de representante legal da «Sociedade de Investimentos e Construção Cidade Nova, Ld.^a» que Peter Lam firmou, em 30 de Outubro de 1985, o termo de compromisso, pelo qual aceitou os termos e condições da concessão constantes da minuta de contrato anexa, bem como se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.

12. Do processamento se deu conta os SPECE na sua informação n.º 556/85, de 4 de Novembro, na qual se propõe que seja autorizada a concessão, nos termos referidos. Nesta informação, o director dos SPECE emitiu parecer no sentido de ser sancionado o procedimento adoptado e enviado o processo à Comissão de Terras, parecer que foi acolhido pelo despacho exarado na mesma informação pelo Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o OEFL.

13. Entretanto, por termo de compromisso firmado em 21 de Janeiro de 1986, pela requerente, em aditamento ao firmado em 30 de Outubro de 1985, esta aceitou pagar mais \$70 000,00 (setenta mil) patacas, em numerário, a título de prémio do presente contrato, acréscimo destinado a suportar as despesas de transferência dos agregados familiares em causa e as do equipamento e mobiliário dos respectivos apartamentos. Deste modo, o prémio global do presente contrato ficou computado em \$1 768 000,00 (um milhão setecentas e sessenta e oito mil) patacas.

Nestes termos, autorizo, ao abrigo dos artigos 49.º e ss. e 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, na sua actual redacção, o pedido acima referenciado, devendo, em consequência, a respectiva escritura pública ser outorgada entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Sociedade de Investimentos e Construção Cidade Nova, Ld.^a, como segundo outorgante, nos termos e condições seguintes:

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 Avenida Sidónio Pais, n.º 40, com a área de 821m², ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/103/85, e que tem as seguintes confrontações:

NE e SE — Edifício «Hoi Fu»;
SW — N.os 38-A, 38-B e 38-C, da Avenida Sidónio Pais;
NW — Avenida Sidónio Pais.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contado a partir da data da outorga da escritura do presente contrato.

2. O prazo de arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edi-

fício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 14 pisos, com r/c e treze pisos superiores.

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

— Estacionamento no r/c, segundo e terceiro pisos com a área de cerca de 2 446m²;

— Comércio no r/c, com a área de cerca de 119m²;

— Habitação do 4.º a 14.º pisos, com a área de cerca de 4 450m².

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 \$10 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$8 210,00 (oito mil duzentas e dez) patacas;

b) Durante a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$35 373,00 (trinta e cinco mil trezentas e setenta e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para estacionamento no r/c, 1.º

e 2.º andar 2 446m² × \$5,00/m² = \$12 230,00

ii) Área do 3.º ao 13.º

andar (4.º ao 14.º pisos). 4 450m² × \$5,00/m² = \$22 250,00

iii) Área bruta para

comércio no r/c (1.º piso) 119m² × \$7,50/m² = \$ 893,00

Total \$35 373,00

2. 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 deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data de notificação da aprovação do anteprojecto, para elaboração e apresentação do projecto da obra (projecto definitivo);

c) 10 (dez) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para requerer a emissão da licença de obras;

d) 10 (dez) dias, contados da data indicada na notificação para o levantamento da licença, feita pela DSOPT, para requerer o início da obra.

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 n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 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:

a) Deverá apresentar o projecto de obra, no prazo de 90 (noventa) dias, contados do termo do prazo referido no número anterior, caso a falta de resolução respeite ao anteprojecto de obra;

b) Poderá dar início à execução das obras, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, caso a falta de resolução respeite ao projecto de obra, devendo requerer a respectiva licença de obras.

6. O não exercício pelo segundo outorgante do poder referido na alínea b) do número anterior não constitui motivo justificado para o incumprimento do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Considerando que o terreno se encontra aproveitado por um edifício que é pertença do primeiro outorgante, onde habitam dois agregados familiares, constituirão encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes;

b) O realojamento dos agregados familiares referidos no corpo desta cláusula, nos termos referidos na cláusula 10.ª

Cláusula sétima — Materiais sobrantes 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 será dada autorização, 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$10 000,00 a \$ 20 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$21 000,00 a \$ 50 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$51 000,00 a \$100 000,00;

— A partir da 4.^a e seguintes infracções o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante, eventualmente necessite para aplicar no terreno, terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula nona — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 5.^a, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$500,00 (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 à multa correspondente 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 décima — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$1 768 000,00 (um milhão setecentas e sessenta e oito mil) patacas, sendo \$1 088 000,00 (um milhão e oitenta e oito mil) patacas, em numerário, e \$680 000,00 (seiscentas e oitenta mil) patacas, representado pelo valor de dois apartamentos, a seguir discriminadas.

2. O montante de \$1 088 000,00, em numerário, será pago da seguinte forma:

a) \$273 600,00 (duzentas e setenta e três mil e seiscentas) patacas, um mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$814 400,00 (oitocentas e catorze mil e quatrocentas) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em quatro prestações sucessivas iguais de capital e juros, no montante de \$216 482,00 (duzentas e dezassex mil quatrocentas e oitenta e duas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

3. O montante de \$680 000,00 (seiscentas e oitenta mil) patacas, será prestado pela dação em pagamento, livres de quaisquer ónus ou encargos, dos apartamentos tipo T3 referenciados por K-8 e G-23, sitos no Edifício Hoi Fu Garden, n.º 25, da Estrada de Cacilhas, propriedade do segundo outorgante, destinados a realojamento dos agregados familiares referidos na cláusula 6.^a

4. A entrega das chaves dos apartamentos referidos no número anterior deverá ser feita pelo segundo outorgante até 30

(trinta) dias contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

5. Caso o segundo outorgante não proceda, no prazo estabelecido no número anterior, à entrega dos apartamentos ali referidos, por razões não justificadas e/ou não aceites pelo primeiro outorgante, aquele pagará a este juros à taxa de 5% ao ano sobre o montante de \$680 000,00 (seiscentas e oitenta mil) patacas, contados a partir da data em que tal entrega deveria ter lugar, sem prejuízo de tal incumprimento constituir motivo de rescisão do presente contrato, nos termos da cláusula 15.^a

6. O segundo outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão, livre de quaisquer ónus ou encargos, da propriedade dos apartamentos referidos no n.º 3 desta cláusula, a favor do primeiro outorgante.

Cláusula décima primeira — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$8 210,00 (oito mil duzentas e dez) 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 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. 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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 16 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 deslocam 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 9.^a;

b) Alteração não consentida da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver integralmente concluído;

c) Modificação não consentida do aproveitamento do terreno, enquanto esta não estiver integralmente concluído;

d) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justi-

ficados e aceites pelo primeiro outorgante;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na alínea a) da cláusula 6.ª

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2 desta cláusula.

Cláusula décima quinta — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído integralmente o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto não tiver concluído o aproveitamento do terreno, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas 7.ª e 10.ª

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número anterior.

Cláusula décima sexta — 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 sétima — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 22 de Fevereiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

