

- u) Assinar o expediente dirigido a Serviços da República, no âmbito das atribuições do Centro de Recuperação Social;
- v) Subdelegar nos membros da Comissão de Gestão do Centro de Recuperação Social as competências atribuídas.

2. A presente subdelegação de competências é feita sem prejuízo dos poderes de avocação e superintendência.

3. Dos actos praticados no uso das subdelegações aqui conferidas, cabe recurso hierárquico.

4. Este despacho entra imediatamente em vigor.

Publique-se.

Residência do Governo, em Macau, aos 25 de Junho de 1986. — O Secretário-Adjunto para os Assuntos Sociais, *Nuno Francisco Fernandes Delerue Alvim de Motos*.

Despacho n.º 9/SAES/86

Ouvida a Comissão de Terras, homologo o seu parecer n.º 130/86, de 19 de Junho, respeitante ao pedido de transmissão para a Sociedade de Fomento Predial Trans-International, Lda., do direito de arrendamento do terreno com a área de 6 816m², rectificada para 5 724m², situado junto à Avenida de Venceslau de Moraes, Rua de Francisco Xavier Pereira e Estrada da Areia Preta, que se encontra concedido, a título provisório, à Sociedade de Fomento Predial Son Lei, Lda., destinado a ser aproveitado com a construção de um pódio e quatro torres para as finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 49/86);

1. Por escritura pública de 20 de Maio de 1976, o território de Macau concedeu, por arrendamento, à «Sociedade de Fomento Predial Son Lei, Lda.», o terreno com a área de 6 816m², situado junto à Avenida de Venceslau de Moraes, Rua de Francisco Xavier Pereira e Estrada da Areia Preta, sendo a área de 2 064m² para arruamentos e a área de 4 752m² para edificações, com as finalidades habitacional e comercial.

2. O empreendimento que se projectou construir no referido terreno passou a ser designado por «Jardins da Areia Preta».

3. As questões que o contrato de concessão em apreço suscitam foram objecto de pormenorizada análise constante da informação n.º 46/86, de 14 de Fevereiro, dos SPECE.

4. De entre essas questões importa, em síntese, destacar as seguintes, tendo em vista o objecto do presente parecer:

a) O aproveitamento do terreno não foi efectuado no prazo contratualmente fixado, pelo que a concessão do terreno continua a caracterizar-se como uma concessão provisória, nos termos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho — artigo 49.º;

b) Os trabalhos de construção encontram-se interrompidos, pelo menos, desde 3 de Fevereiro de 1983, e a licença para obras está caducada por notificação da DSOPT à concessionária, feita em ofício de 13 de Agosto de 1983.

Salienta-se, neste particular, que as obras paralizaram no 19.º piso, contado a partir do 1.º piso do pódio (tendo este quatro pisos), estando erguidas até essa altura as paredes das quatro torres;

c) A concessionária obteve um financiamento de HK \$60 000 000,00 (sessenta milhões de dólares de Hong Kong), de capital, por parte de um consórcio bancário enca-

beçado pelo Banco Nacional Ultramarino e em que participam, em partes iguais, os Bancos Português do Atlântico, Nacional de Paris e The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation;

d) Como caução e garantia do pagamento do capital mutuado, dos juros e demais obrigações contratuais, a concessionária constituiu, a favor do consórcio bancário referido, hipoteca sobre o direito de arrendamento emergente da concessão do terreno em causa, com todos os seus frutos, benfeitorias e pertenças;

e) Antes da celebração do contrato de empréstimo e da constituição da hipoteca, e a instâncias do referido consórcio bancário, a concessionária requereu a S. Ex.^a o Governador de Macau autorização para a transmissão do direito de arrendamento do terreno concedido, no caso de eventual execução do empréstimo hipotecário;

f) Considerando o interesse do empreendimento projectado construir, para o Território, S. Ex.^a o Governador proferiu, em 18 de Novembro de 1982, no processo n.º 867-A/82, da Comissão de Terras, despacho no sentido de o Governo do Território ficar comprometido a autorizar a transmissão do direito de arrendamento do terreno concedido, verificado o pressuposto da execução judicial do empréstimo garantido pela hipoteca sobre aquele direito;

g) O referido direito de arrendamento encontra-se ainda onerado pela penhora ordenada no processo de execução com o n.º 74/85, pendente no 1.º Juízo do Tribunal Judicial da Comarca de Macau, instaurado pelo mencionado consórcio bancário para pagamento dos créditos vencidos e vincendos emergentes do incumprimento do empréstimo bancário por parte da concessionária «Sociedade de Fomento Predial Son Lei, Lda.», que à data da instauração do processo de execução perfaziam o montante de HK \$89 009 316,06, equivalentes a MOP \$91 679 598,70.

A penhora em apreço está registada a favor do consórcio bancário, conforme inscrição n.º 23 140, a fls. 72 do livro F-20, da Conservatória do Registo Predial de Macau.

6. Tendo em vista a autorizada venda por negociação particular, o consórcio bancário e a «Goodland Companhia de Fomento Predial, Ld.^a» (em inglês, «Goodland, Limited») ajustaram um contrato-promessa de compra e venda do direito de arrendamento emergente da concessão provisória do terreno, com as construções nele implantadas, pelo preço de HK \$60 000 000,00 (sessenta milhões de dólares de Hong Kong), ficando ainda estipulado que o contrato de compra e venda seria outorgado por aquela sociedade ou por pessoa a nomear por ela.

7. A «Goodland-Companhia de Fomento Predial, Ld.^a» nomeou oportunamente a Sociedade de Fomento Predial Trans-International, Ld.^a, como sendo a outorgante do contrato prometido.

8. Da análise do referido contrato-promessa decorrem os seguintes aspectos principais:

a) A sua validade é de três meses, contados de 15 de Abril de 1986;

b) O consórcio bancário assumiu a obrigação de garantir a transferência do arrendamento do terreno (livre de quaisquer ónus ou encargos), com os projectos já aprovados, assim como a renovação das licenças para obras, suportando o custo destas.

9. A concessão, por arrendamento, do terreno em apreço reveste a natureza de provisória e a sua transmissão, ainda que em processo judicial, carece de autorização prévia do Governador de Macau (cfr. os artigos 153.º, 154.º e 157.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho), a Sociedade de Fomento Predial Trans-International, Ld.ª, apresentou nos SPECE, em 18 de Junho de 1986, o requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador de Macau, solicitando a autorização de transmissão da concessão em causa.

10. Desenvolvidas negociações no sentido da fixação das condições contratuais a que deverá obedecer a transmissão do direito de arrendamento, tendo em vista a actualização do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, titulado pela referida escritura pública de 20 de Maio de 1976, dentro do espírito de defesa dos interesses do Território, culminaram aquelas com a aceitação da minuta do contrato de transmissão do direito de arrendamento, formalizada pela assinatura do respectivo termo de compromisso, em 18 de Junho de 1986, pela requerente Sociedade de Fomento Predial Trans-International, Ld.ª

11. Como aspectos fundamentais da minuta referida no número anterior, destacam-se:

a) A redução da área do terreno concedido para 5 742m², em consequência da fixação de novos alinhamentos, nos termos da planta emitida pelo SCC, com a referência DTC/01/626/86, anexa;

b) O encargo, por parte da transmissária, de proceder à execução do arruamento, definido pelas letras «B» e «C» na referida planta;

c) Actualização das rendas;

d) Fixação de novos prazos de aproveitamento do terreno e fixação de novos montantes de multas por incumprimento desses prazos;

e) Pagamento, ao Território, de um prémio pela transmissão, representado pela dação em pagamento de três apartamentos e respectivos parques de estacionamento.

12. A informação n.º 207/86, de 18 de Junho, dos SPECE, que consubstancia a instrução do presente processo, conclui pela proposta de sancionamento superior do presente processo, ordenando-se a sua remessa para a Comissão de Terras, para o efeito de emissão de parecer e seguimento dos ulteriores termos. Esta proposta é o corolário das seguintes considerações, produzidas naquela informação dos SPECE:

— Ser a conclusão da obra de construção do empreendimento denominado «Jardins da Areia Preta» de manifesto interesse para o Território;

— Haver interesse em incutir confiança nas entidades bancárias, para o efeito do financiamento de empreendimentos em terrenos do domínio privado do Território, objecto de concessão.

13. A informação n.º 207/86, dos SPECE, foi despachada pelo Secretário-Adjunto para a Economia, Finanças e Turismo, nos seguintes termos: «Concordo. Remeta-se para a Comissão de Terras».

Nestes termos, e ao abrigo da delegação conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, e em substituição do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, nos termos da Portaria n.º 87/86/M, de 14 de Junho, defiro o pedido, acima identificado, considerando o disposto nos artigos 143.º, 153.º e 154.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, na sua actual redacção,

devendo, em consequência, a respectiva escritura pública ser outorgada nas condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto deste contrato:

a) A transmissão para o segundo outorgante da concessão provisória, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, outorgada a favor da Sociedade de Fomento Predial Son Lei, Lda., pela escritura pública de 20 de Maio de 1976, do terreno com a área de 6 816 m², ora rectificada para 5 724 m², devido aos novos alinhamentos, situado entre a Estrada da Areia Preta e a Avenida Venceslau de Moraes, de ora em diante designado simplesmente por terreno, assinalado na planta emitida pela DSCC, com a referência DTC/01/626/86, anexa ao presente contrato;

b) A revisão do contrato de concessão do terreno referido na alínea anterior, nos termos e condições constantes das cláusulas seguintes.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 20 de Maio de 1976, data da outorga da escritura pública da concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento referido 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 pelo segundo outorgante do seguinte modo:

a) Construção, de acordo com o projecto definitivo (projecto de obra) aprovado em 19 de Novembro de 1982, pelo primeiro outorgante, na parcela do terreno, assinalada pela letra A da planta anexa, com a área de 4 862 m², de um complexo constituído por 4 (quatro) torres de 22 (vinte e dois) pisos (um dos quais é vazado) assentes sobre um «podium» de (quatro) pisos;

b) Construção, por sua conta e sem direito a qualquer indemnização ou retribuição, do arruamento que ocupará não só a parcela do terreno, assinalada pela letra B da planta anexa, com a área de 862 m², como também a parcela de terreno, assinalada pela letra C daquela planta, com a área de 215 m² que para o efeito será oportunamente entregue ao segundo outorgante.

2. Os edifícios referidos na alínea a) do número anterior que se encontram já em construção, serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

— Habitacional: cerca de 49 880 m² (área de construção)

— Comercial: cerca de 4 737 m² (área de construção);

— Estacionamento privativo: cerca de 14 212 m² (área de construção).

3. As áreas de construção referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação a efectuar no momento de vistoria a realizar pelos Serviços competentes.

4. Uma vez construído o arruamento referido na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, reverterá à posse do primeiro outor

gante a respectiva área, devendo, para todos os efeitos, ser deduzida do terreno a área correspondente ao arruamento.

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 MOP\$10,00 (dez patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de MOP\$57 240,00 (cinquenta e sete mil duzentas e quarenta patacas);

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de MOP\$284 790,00 (duzentas e oitenta e quatro mil setecentas e noventa patacas), sujeito a eventual rectificação em conformidade com o resultado da vistoria prevista na cláusula anterior, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:
 $49\,880\text{m}^2 \times \$4,00/\text{m}^2$ e por pisoMOP\$ 199 520,00
- ii) Área bruta para comércio:
 $4\,737\text{m}^2 \times \$6,00/\text{m}^2$ e por pisoMOP\$ 28 422,00
- iii) Área bruta para estacionamento:
 $14\,212\text{m}^2 \times \$4,00/\text{m}^2$ e por pisoMOP\$ 56 848,00

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, devendo a construção do «podium» e das torres 1 e 2 estar concluída no prazo de 18 meses, contados da data acima referida.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá observar os seguintes prazos:

- a) 15 (quinze) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para requerer a respectiva licença de obras;
- b) 30 (trinta) dias, contados da data da entrega na DSOPT do requerimento referido na alínea anterior, para dar início às obras.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, 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 sétima — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

- a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções provisórias e materiais porventura aí existentes;
- b) Proceder à construção do arruamento, previsto na alínea b) do número 1 (um) da cláusula terceira, e ainda do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante;
- c) Pagar o prémio do contrato, nos termos previstos na cláusula oitava.

2. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento às obrigações referidas na alínea b) do número anterior, o primeiro outorgante poderá, mediante aviso prévio, proceder directamente à construção do arruamento, com direito ao reembolso das correspondentes despesas, com um acréscimo de 50% que são exigíveis ao segundo outorgante.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio deste contrato:

3 (três) apartamentos, sendo um o apartamento «C» do 21.º andar e os outros dois os apartamentos «B» e «C» do 20.º andar, todos da Torre 3, cada um com a área bruta de cerca de 90 m².

2. A cada uma das fracções autónomas referidas no número anterior ficará afecto o direito ao uso de um lugar de estacionamento (num total de três) do Parque de Estacionamento da Torre 3.

3. A entrega daquelas fracções autónomas e dos respectivos parques de estacionamento deverá ser feita, livre de quaisquer ónus ou encargos, até 10 (dez) dias após a emissão da licença de utilização da referida Torre 3.

4. O segundo outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da titularidade das fracções autónomas e dos parques de estacionamento, a que se referem os números 1 e 2 desta cláusula, a favor do primeiro outorgante.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de MOP\$ 57 240,00 (cinquenta e sete mil duzentas e quarenta) 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno cujo aproveitamento for ficando concluído, por fases, conforme o expressamente previsto na cláusula quinta do contrato.

3. 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 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 desloquem 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) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;
- 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 120 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador e 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 n.º 2 desta cláusula.

Cláusula décima terceira — 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 o aproveitamento do Território;
- c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- d) Incumprimento de qualquer das obrigações enumeradas nas cláusulas sétima e oitava.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador e será publicada 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 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

1. O presente contrato substitui o contrato de concessão, por arrendamento, outorgado, por escritura pública de 20 de Maio de 1976, entre o primeiro outorgante e a Sociedade de Fomento Predial Son Lei, Lda.

2. 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 25 de Junho de 1986. — O Secretário-Adjunto para a Economia, Finanças e Turismo, *Carlos Augusto Pulido Valente Monjardino*.

Extractos de despachos

Por despacho n.º 5 — I/SAEFT/86, de 18 de Junho:

Jorge Esteves Anastácio — contratado além do quadro, nos termos dos artigos 42.º e 44.º do Decreto-Lei n.º 86/84/M, conjugados com o n.º 1 do artigo 18.º e artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 83/84/M, de 11 de Agosto, para exercer as funções de assessor técnico do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para a Economia, Finanças e Turismo. (Isento de visto do Tribunal Administrativo, nos termos do artigo 1.º, n.º 3, alínea a), do Decreto-Lei n.º 11/85/M, de 2 de Março).

Por despacho n.º 8 — I/SAEFT/86, de 23 de Junho:

Rosalinda Maria Chan Lizardo de Faria — dada por finda, nos termos do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 83/84/M, de 11 de Agosto, e do n.º 1 do Despacho n.º 86/86, de 19 de Maio, a partir de 3 de Julho p.f., a comissão de serviço de secretário do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para a Economia, Finanças e Turismo, para que fora nomeada por despacho de 6 de Dezembro de 1984, publicado no *Boletim Oficial* n.º 53, de 29 do mesmo mês e ano.

Por despacho n.º 9 — I/SAEFT/86, de 23 de Junho:

Maria José Leitão de Sousa Catalão Franklin Mouzinho, primeiro-oficial, contratada, da Inspeção dos Contratos de Jogos — mantida, nos termos do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 83/84/M, de 11 de Agosto, conjugado com o n.º 1 do Despacho n.º 86/86, de 19 de Maio, nas funções de secretário do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para a Economia, Finanças e Turismo, para que foi nomeada em regime de requisição por Despacho n.º 5/86/CE, de 8 de Abril, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22, de 31 de Maio do mesmo ano.

Por despacho n.º 3 — I/SAA/86, de 12 de Junho:

João Baptista Manuel Leão, chefe de secção do Gabinete dos Assuntos de Justiça — nomeado, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 9.º, conjugado com o disposto no n.º 4 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 83/84/M, de 11 de Agosto, e considerando o teor do Despacho n.º 86/86, de 19 de Maio, para desempenhar, em comissão de serviço, o cargo de secretário do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para a Administração. (Isento de visto do Tribunal Administrativo, nos termos do artigo 1.º, n.º 3, alínea a), do Decreto-Lei n.º 11/85/M, de 2 de Março).