

Despacho n.º 86/SAES/87

Por requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 4 de Março de 1986, a Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 2 450 m², sito no gaveto da Rua Marginal do Canal das Hortas com a Rua dos Currais, (Proc. n.º 94/86).

Considerando que:

1. Por requerimento, datado de 4 de Março de 1986, entrado nos SPECE e dirigido a S. Ex.^a o Governador, a Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., com sede no Centro Comercial da Praia Grande, sala 302, na Rua da Praia Grande, 57, em Macau, representada pelo seu gerente-geral, Lam Kam Seng, aliás Peter Lam, requereu a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 2 450 m², sito no gaveto da Rua Marginal do Canal das Hortas com a Rua dos Currais. A finalidade do terreno cuja concessão é requerida é a construção de instalações fabris a baixo custo destinadas à reinstalação de unidades fabris não licenciadas.

2. O estudo prévio apresentado, depois de algumas alterações, mereceu o parecer favorável da Direcção dos Serviços de Economia e da DSOPT.

3. Os SPECE procederam aos cálculos das contrapartidas para o Território, a satisfazer pela requerente como prémio do contrato e estabeleceram as demais condições a figurar no contrato de concessão.

4. Com tais contrapartidas e condições veio a concordar a Sociedade requerente, representada pelo seu citado gerente-geral, através de termo de compromisso firmado em 20 de Novembro de 1986, no qual declara aceitar os termos e condições expressas na minuta de contrato a ele apensa e se compromete a comparecer à outorga da escritura na data e local para o efeito indicados.

Manifestou ainda, nessa altura, a vontade de desde logo, dar início às sondagens no terreno, cuja autorização iria requerer junto da DSOPT, com vista a iniciar a obra no mais curto espaço de tempo.

5. Na informação n.º 314, de 21 de Novembro de 1986, dos SPECE, propõe-se superiormente a aprovação de todo o processado, bem como a autorização para sociedade requerente poder, desde logo, proceder às sondagens do terreno e iniciar as obras, condicionada, embora, à decisão final que recaísse sobre o pedido de concessão.

6. Com o proposto concordou o Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, determinando, ainda, a título excepcional, que o requerente fosse autorizado, nos termos da lei vigente, a proceder às sondagens do terreno e a iniciar a obra de construção mediante licença da DSOPT.

7. Porém, com a realização das sondagens referidas, veio a revelar-se que o terreno em questão, por ter sido conquistado ao mar, tornava necessária a construção de alicerces mais fundos que o usual, facto que alterava, para mais, os custos previstos de construção.

8. Assim, ponderadas pelos SPECE as situações invocadas pelo requerente, procedeu-se à revisão do prémio anteriormente calculado.

9. Das alterações dos valores do montante do prémio se dá conta na informação dos SPECE n.º 7/87, de 13 de Janeiro, a qual mereceu a concordância do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social que determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

10. Acham-se cumpridos os requisitos exigidos pelos artigos 118.º e 119.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o terreno encontra-se vago pela reversão ao Território operada por força do Despacho n.º 2/85, de S. Ex.^a o Encarregado do Governo, de 11 de Janeiro de 1985, e é adequado à finalidade requerida.

11. Por outro lado, face à carência de instalações fabris adequadas e às consequências, para todos gravosas, das chamadas «oficinas ilegais», cuja reinstalação em edifícios próprios os Serviços têm vindo a promover e a apoiar através de incentivos fiscais e financeiros, o empreendimento que a requerente se propõe realizar reveste-se do maior interesse para o desenvolvimento do Território, o que por si só justifica plenamente a dispensa de hasta pública.

12. Apreciado o processo em sessão de 19 de Março de 1987, da Comissão de Terras, foi parecer desta poder ser autorizado o pedido, acima referido, devendo a escritura do contrato de concessão 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;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido supramencionado, ao abrigo dos artigos 30.º, n.º 3, alínea b), e 56.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito no gaveto da Rua Marginal do Canal das Hortas e Rua dos Currais, com a área de 2 450 metros quadrados, de ora em diante designado por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/154/86 (anexo I).

2. Constituem anexos ao presente contrato, fazendo parte integrante do mesmo, os seguintes documentos:

(a) Anexo I — Planta n.º DTC/01/154/86;

(b) Anexo II — Estudo prévio;

(c) Anexo III — Preçário das fracções autónomas;

(d) Os projectos previstos no presente contrato, depois de aprovados pelo primeiro outorgante.

3. Nos casos de discrepância entre o texto do contrato e aqueles anexos prevalecerá o texto do contrato. No caso de discrepância entre o estudo prévio (anexo II) e algum dos projectos aprovados prevalecerão estes.

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 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, de acordo com o estudo prévio anexo ao presente contrato (anexo II), com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por nove pisos.

2. O edifício referido no número anterior será afectado à finalidade industrial, destinando-se a instalações fabris a baixo custo, tendo como objectivo prioritário a reinstalação de unidades industriais que se encontrem registadas nos termos do artigo 30.º e seguintes do capítulo V do Decreto-Lei n.º 95/85/M, de 9 de Novembro, bem como dos industriais que se encontrem abrangidos por disposição legal, ao abrigo da qual possam beneficiar de incentivos fiscais e ou financeiros.

3. As fracções autónomas do rés-do-chão do edifício deverão ser preferencialmente destinadas à instalação de pequenas oficinas de reparação de veículos a motor.

4. O segundo outorgante obriga-se a comercializar as fracções autónomas do edifício de acordo com os condicionalismos estabelecidos nas cláusulas 12.ª e 14.ª deste contrato.

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 \$ 6/m², (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de MOP \$ 14 700,00 (catorze mil e setecentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de MOP \$ 40 348,00 (quarenta mil, trezentas e quarenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

a) Área bruta para indústria:	
18 317 m ² × MOP \$ 2/m ²	\$ 36 634,00
b) Área bruta para estacionamento:	
1 857 m ² × MOP \$ 2/m ²	\$ 3 714,00
	\$ 40 348,00

2. As áreas de construção referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, aquando da vistoria do edifício pelos Serviços competentes para a emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda.

3. As rendas poderão ser 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 18 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) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de publicação do despacho mencionado no número anterior, para a apresentação e elaboração do projecto de obra;

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da construção.

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 poderá dar início às respectivas obras projectadas, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, os projectos a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Contudo, a falta de resolução pelos Serviços competentes no prazo fixado para tal fim relativamente ao anteprojecto não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

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 serão 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 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: \$ 1 000,00 a \$ 10 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 10 001,00 a \$ 20 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 30 000,00;

A partir da 4.^a e seguintes infracções o primeiro outorgante terá 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 \$ 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 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio deste contrato, o montante de MOP \$ 428 620,00 (quatrocentas e vinte e oito mil, seiscentas e vinte) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) MOP \$ 100 000,00 (cem mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de MOP \$ 328 620,00 (trezentas e vinte e oito mil, seiscentas e vinte) patacas, vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, sucessivas, iguais de capital e juros, no montante de MOP \$ 115 062,00 (cento e quinze mil e sessenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — 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 MOP \$ 40 320,00 (quarenta mil trezentas e vinte) 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 da 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 MOP \$ 60 000,00 (sessenta mil) 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. O montante da caução prevista nesta cláusula será reconstituído no prazo de vinte dias, após notificação do primeiro outorgante, sempre que dela haja sido levantada qualquer quantia nos termos deste contrato.

3. A caução será restituída no termo do prazo da concessão que é objecto deste contrato.

4. Em caso de rescisão do presente contrato, o montante da caução reverterá integralmente a favor do primeiro outorgante.

Cláusula décima segunda — Comercialização das fracções autónomas do edifício

1. O segundo outorgante obriga-se a respeitar, na comercialização das fracções autónomas, os seguintes condicionamentos:

a) Prometer vender ou vender as fracções autónomas apenas a industriais constantes da lista elaborada pela Direcção dos Serviços de Economia, nos termos do n.º 2 da cláusula 3.^a, desde que as respectivas fracções se destinem a utilização própria;

b) Respeitar os preços máximos de venda fixados no preçário anexo ao presente contrato e que dele faz parte integrante como anexo III; o preçário poderá ser actualizado em função das áreas apuradas aquando da vistoria pelos Serviços competentes para emissão da licença de utilização;

c) Elaborar os contratos de promessa de compra e venda e os contratos de venda das fracções autónomas, de acordo com as minutas aprovadas pela Direcção dos Serviços de Economia que incluirão, nomeadamente, os seguintes condicionamentos:

(i) «O comprador obriga-se a prestar, a favor do FDIC e por um período de 10 anos, garantias bancárias bi-anuais, sendo a 1.^a, válida para os dois primeiros anos do período, de montante equivalente ao subsídio do Governo, a fundo perdido, recebido do FDIC, para aquisição da fracção industrial e os montantes das garantias subsequentes, em cada período de 2 anos, progressivamente reduzidos em 20% do montante da garantia inicial. As garantias bancárias poderão ser substituídas por depósitos consignados a favor do FDIC, mas com usufruto e movimentação de juros a favor do comprador, devendo o saldo, em cada ano do período de 10 anos, ser equivalente aos montantes das garantias que substitui.

A garantia em vigor — ou o saldo do depósito consignado — será perdida, se durante o referido período ocorrer o arrendamento, a venda, ou a cessão, a qualquer título, da fracção em causa, excepto se efectuados à sociedade de que faça parte o comprador. Em caso de morte ou falência judicial do comprador, o FDIC renunciará à garantia ou depósito consignado».

(ii) «O comprador prestará ainda, a favor do FDIC e por um período de 5 anos, duas garantias bancárias, a primeira válida para os dois primeiros anos do período e a segunda para os três anos remanescentes, sendo a primeira de montante equivalente ao subsídio do Governo, a fundo perdido, recebido do FDIC para despesas de instalação e a segunda de montante equivalente a sessenta por cento do montante da primeira. Estas garantias poderão ser substituídas por depósitos consignados nos termos e condições referidas na alínea anterior».

(iii) «O comprador obriga-se, igualmente, durante 10 anos a sujeitar a(s) venda(s) da(s) fracção(ões) que tiver adquirido a autorização da Direcção dos Serviços de Economia»;

d) Enviar à Direcção dos Serviços de Economia os respectivos contratos de promessa de compra e venda já assumidos, para efeitos de verificação e controlo dos condicionalismos aplicáveis na comercialização e obtenção de autorização prévia do primeiro outorgante para a concretização das respectivas vendas.

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, todas as fracções industriais para as quais a DSE não indicar comprador, até 30 dias após a emissão da licença de utilização, poderão ser livremente comercializadas pelo segundo outorgante.

3. Em caso de desistência por parte de primitivo comprador indicado pela Direcção dos Serviços de Economia, estes Serviços poderão indicar novo interessado na aquisição da respectiva fracção até ao termo do prazo de 90 dias, contados a partir da data da emissão de licença de utilização.

4. Nos casos referidos no número anterior, reverterá a favor do industrial indicado pela DSE o sinal que o promitente-comprador desistente haja pago, na parte correspondente ao montante do subsídio concedido pelo FDIC.

Cláusula décima terceira — 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 26 de Dezembro.

Cláusula décima quarta — Administração do edifício

1. O segundo outorgante compromete-se a assegurar o serviço de administração das partes comuns do edifício, nas condições a estabelecer num regulamento de condomínio, cuja minuta deverá elaborar e submeter à aprovação do primeiro outorgante.

2. Para cumprimento do estabelecido no número anterior, o segundo outorgante deverá, até ao início da comercialização das fracções autónomas do edifício, apresentar para aprovação, na Direcção dos Serviços de Economia, uma minuta do Regulamento do Condomínio.

3. O regulamento referido no número anterior deverá regulamentar, nomeadamente, a gestão do uso dos espaços comuns do edifício destinados a estacionamento, a manutenção do seguro de incêndio do edifício (no seu conjunto ou por fracções), serviços de portaria e outros julgados necessários e úteis ao condomínio.

4. Até à data da constituição da propriedade horizontal, nos termos da lei, o segundo outorgante obriga-se a introduzir no Regulamento do Condomínio as alterações e ajustamentos julgados convenientes e indicados, por escrito, pelo primeiro outorgante.

Cláusula décima quinta — 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 sexta — Caducidade

1. O presente contrato caducará 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 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 as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima sétima — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido, total ou parcialmente, 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 terreno;
- c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto não estiver concluído o aproveitamento do terreno sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
- e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;
- f) Incumprimento dos condicionalismos de comercialização das fracções autónomas, estipulados na cláusula 12.ª

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

Cláusula décima oitava — 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 nona — 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 12 de Junho de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

