

Despacho n.º 18/SATOP/92

Atendendo à necessidade de proceder à nomeação de um oficial de ligação com as autoridades da Província de Cantão relativamente ao controlo da navegação (Portos Interiores e Exteriores e áreas circundantes das Ilhas) e no uso dos poderes que me foram delegados por S. Ex.ª o Governador, através da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, designo, para o efeito, o capitão-tenente SEH José Francisco Soares Fernandes, chefe de Serviço de Actividades Marítimas dos Serviços de Marinha.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 6 de Março de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 19/SATOP/92

Relativo ao aproveitamento do terreno com a área de 13 347 m², sito no quarteirão (lote) «D» do Aterro da Areia Preta, integrante da concessão feita a favor da Companhia de Investimento Predial San Kin Wa, Lda., ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação, conforme estipulado no n.º 4 da cláusula quarta da escritura de contrato de revisão da concessão outorgada em 10 de Março de 1989, com as alterações introduzidas pela escritura de contrato outorgada em 31 de Agosto de 1990, (Informação n.º 149/DHA/91, de 24 de Abril, do Instituto de Habitação de Macau, e Processo n.º 54/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por força do contrato de revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 219 000 m², outorgado na DSF, em 10 de Março de 1989, ficou concedido à Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Lda., o terreno com a área de 119 926 m², sito nos Novos Aterros da Areia Preta, ficando a concessão deste terreno a reger-se pelas cláusulas deste contrato, com as alterações que posteriormente lhe foram introduzidas pela escritura de revisão do contrato outorgada em 31 de Agosto de 1990.

2. Conforme o n.º 2 da cláusula segunda do contrato celebrado em 10 de Março de 1989, a área de 119 926 m² do terreno concedido ficou a ser constituída pelo somatório dos lotes «AB», «C», «D», «E», «I», «J» e «KL», assinalados na planta emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, referenciada por «DPT/13/592-C/88».

3. No n.º 4 da cláusula quarta deste contrato ficou estipulado que o aproveitamento dos quarteirões (lotes) «D» e «J» eram destinados a habitação a construir no âmbito de contratos de desenvolvimento para habitação, nos termos e condições a estabelecer em contrato separado.

O estipulado neste número manteve-se inalterado no contrato de revisão da concessão celebrado em 31 de Agosto de 1990, e a planta onde se assinalam os lotes passou a ser a planta referenciada pelo n.º 724/89, de 25 de Outubro, da DSCC, integrante deste contrato.

4. Nessa conformidade, através do ofício n.º 397/SASAS/91, foi remetida à Comissão de Terras, para efeitos de parecer, a informação n.º 149/DHA/91, de 24 de Abril, relativa ao aproveitamento do lote «D» referido anteriormente.

5. Esta informação veio acompanhada, além de outros documentos, de uma minuta do contrato e do respectivo termo de

compromisso firmado entre as partes em 12 de Fevereiro do ano em curso.

6. Conforme se refere na cláusula primeira da minuta de contrato, o objecto deste é a regulamentação da concessão de um lote de terreno já concedido, com a área de 13 347 metros quadrados, sito nos Novos Aterros da Areia Preta, designado por quarteirão (lote) «D», no âmbito dos já citados contratos.

7. As contrapartidas a obter pelo Território, estipuladas na cláusula sétima da aludida minuta, constituem parte do prémio em espécie que a concessionária ficou obrigada a satisfazer pelo contrato de revisão da concessão da globalidade do terreno, celebrado em 10 de Março de 1989.

Aliás, por força do disposto no n.º 3 da cláusula décima desse contrato, a concessionária só poderia pagar prémio adicional pela celebração do contrato a que se refere o presente despacho caso se verificassem alterações às condições de aproveitamento e finalidade do terreno definidas na cláusula quarta.

8. No mais, a instrução do processo obedeceu aos requisitos legais aplicáveis, designadamente os previstos na Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, Decreto-Lei n.º 41/90/M, de 23 de Julho, e Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.º 59/85/M e n.º 41/87/M, respectivamente de 29 de Julho e 22 de Julho.

9. Pelo exposto, e considerando ainda o interesse que o empreendimento assume para o Território por corresponder aos objectivos da política habitacional referidos no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, política esta que se insere nas linhas de acção governativa definidas para o ano em curso, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável em sessão de 6 de Junho de 1991.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições relativas ao aproveitamento do terreno em apreço foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada em 21 de Fevereiro de 1992, por Ma Iao Lai e Ma Iao Iao, na qualidade de seus representantes legais, de acordo com a informação, por escrito, expedida pela Conservatória do Registo Comercial de Macau, em 27 de Janeiro de 1992, e que foi exibida no 1.º Cartório Notarial de Macau, em 24 de Fevereiro de 1992, conforme reconhecimento n.º 1.

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 artigo 104.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e do Decreto-Lei n.º 124/84, de 29 de Dezembro, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, autorizo o aproveitamento do quarteirão (lote) «D», com a área de 13 347 m², sito nos Novos Aterros da Areia Preta, concedido à Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Lda., de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto deste contrato a regulamentação da concessão de um lote de terreno, com a área de 13 347 m² — quarteirão «D» —, descrito sob o n.º 21 967 do livro B, destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de

Dezembro, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação, de acordo com o estipulado no n.º 4 da cláusula quarta da escritura, outorgada em 10 de Março de 1989, do contrato de revisão da concessão, por arrendamento, de um terreno situado no aterro da Areia Preta, cujas condições foram aprovadas pelo Despacho n.º 214/SAOPH/88, de 30 de Dezembro, e rectificadas pelo Despacho n.º 62/SATOP/90, de 6 de Agosto.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado, de acordo com o projecto de arquitectura anexo ao presente contrato (anexo I), com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 18 (dezoito) pisos, constituído por um «podium» e 14 (catorze) torres assentes sobre este.

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

a) Habitação: 95 905 m² (noventa e cinco mil, novecentos e cinco) metros quadrados;

b) Comércio: 5 829 m² (cinco mil, oitocentos e vinte e nove) metros quadrados;

c) Equipamento social: 521 m² (quinhentos e vinte e um) metros quadrados, destinados a uma creche ou a uma escola pré-primária;

d) Estacionamento: 9 522 m² (nove mil, quinhentos e vinte e dois) metros quadrados.

3. As áreas brutas de utilização, referidas no número anterior, distribuem-se pelos pisos referidos no projecto de arquitectura (anexo I).

4. A área afectada à habitação deverá ter o seguinte número de fogos, por categoria e tipos:

Categoria B: 1 792 fogos, sendo 448 T₁, 1 248 T₂ e 96 T₃

5. O edifício a construir, para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral de Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverá ainda respeitar no mínimo os acabamentos e equipamentos constantes do anexo II.

Cláusula terceira — Renda

1. Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante pagará a renda do terreno, estipulada no n.º 1 da cláusula 5.ª da escritura de concessão, outorgada em 10 de Março de 1989.

2. Em cumprimento do disposto no n.º 3 da cláusula 5.ª da escritura do contrato de revisão da concessão, outorgada em 10 de Março de 1989, o segundo outorgante pagará, após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, a seguinte renda anual:

\$ 1,00/m²/pisso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a habitação e estacionamento;

\$ 6,00/m²/pisso (seis patacas por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

3. As áreas brutas, referidas no número anterior, são as áreas a comercializar pelo concessionário, ficando isentas do pagamento de rendas as áreas correspondentes ao prémio a reverter para a

Administração do Território, como contrapartida da concessão do terreno.

4. As rendas poderão ser revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quarta — Prazo para o aproveitamento do terreno

De acordo com os prazos parciais estipulados na escritura que aprova as condições do contrato de revisão da concessão do terreno, outorgada em 10 de Março de 1989, o segundo outorgante obriga-se a proceder ao aproveitamento do quarteirão «D», devendo estar concluídas as construções e respectivas infra-estruturas do edifício, na data prevista na alínea d) do n.º 2 da cláusula sexta da referida escritura de revisão da concessão.

Cláusula quinta — Obrigações do segundo outorgante

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento dos terrenos a levar a efeito, nos termos da cláusula segunda deste contrato, 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.

2. Para além das demais obrigações resultantes deste contrato e da legislação aplicável à presente concessão, constituem ainda encargos deste contrato, a correr exclusivamente por conta do segundo outorgante, os encargos especiais previstos na cláusula sétima da escritura do contrato de revisão de concessão, outorgada em 10 de Março de 1989, na parte respeitante aos terrenos objecto deste contrato, de acordo com a rectificação autorizada pelo Despacho n.º 62/SATOP/90, de 6 de Agosto.

Cláusula sexta — Cauções

1. Para além da caução referida na cláusula décima primeira da escritura do contrato de revisão da concessão, outorgada em 10 de Março de 1989, o segundo outorgante presta ainda, e de acordo com o estipulado no n.º 1 da cláusula décima segunda do referido contrato, uma caução no montante de \$ 10 000 000,00 (dez milhões) de patacas, que se destina a garantir o exacto cumprimento das obrigações por ele assumidas neste contrato e o pagamento das multas e de outras penalidades que eventualmente lhe forem aplicadas.

2. Do valor global desta caução será afectada à garantia de execução do presente contrato, a verba de \$ 500 000,00 (quinhentas mil) patacas.

3. Com a conclusão do aproveitamento do quarteirão «D» e de acordo com o estipulado na alínea b) do n.º 3 da cláusula décima segunda da referida escritura do contrato de revisão da concessão, haverá lugar a uma redução da caução global, no valor equivalente à caução de garantia afecta a este contrato.

Cláusula sétima — Contrapartidas

1. De acordo com o estipulado na alínea b) do n.º 1 e no n.º 2 da cláusula décima da escritura do contrato de revisão da concessão, outorgada em 10 de Março de 1989, o segundo outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante:

a) 256 (duzentos e cinquenta e seis) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, localizados nos blocos I e II, do 2.º ao 17.º andares e designados pelas letras «A» a «H», em todos os andares, de acordo com a seguinte tipologia:

64 (sessenta e quatro) fracções autónomas — Tipo T₁;

160 (cento e sessenta) fracções autónomas — Tipo T₂;

32 (trinta e duas) fracções autónomas — Tipo T₃;

b) Uma fracção autónoma constituída pela área de 521 m², destinada a uma creche ou a uma escola pré-primária.

2. O segundo outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade das fracções autónomas, referidas no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao IHM.

3. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

Cláusula oitava — Comercialização dos fogos do segundo outorgante

1. A venda de fogos pertencentes ao segundo outorgante rege-se-á pelo disposto no artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o segundo outorgante observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O segundo outorgante obriga-se a vender os fogos de sua pertença, exclusivamente a indivíduos que satisfaçam cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

b) Residam em Macau, no mínimo, há 5 anos;

c) Possuam documento de identificação emitido pela Administração do Território;

d) Não sejam proprietários de nenhum imóvel em Macau (edifício, fracção autónoma ou terreno);

e) Não sejam concessionários de qualquer terreno do domínio privado do Território.

3. O segundo outorgante obriga-se a vender apenas um fogo a cada pessoa interessada, desde que o mesmo se destine a habitação própria do comprador. A venda de fogos, destinados a arrendamento em regime de renda condicionada, não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no n.º 2 desta cláusula.

4. O segundo outorgante compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória ao primeiro outorgante, ou a agregados familiares a indicar pelo primeiro outorgante, ou a este, se assim o pretender, 7,5% dos fogos de sua pertença, até 12 (doze) meses contados a partir da data da assinatura do termo de compromisso. Após aquela data, e caso a lista de agregados familiares, fornecida pelo primeiro outorgante, não preencha o número de fogos reservados, ou este não opte pela sua compra, poderá o segundo outorgante vender os fogos restantes a quaisquer outros indivíduos interessados, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionalismos estipulados nesta cláusula e na lei.

5. O segundo outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença a respeitar os preços máximos de venda fixados num preçário a autorizar pelo primeiro outorgante não podendo, em média, o preço de venda dos fogos ultrapassar os seguintes valores de acordo com as várias tipologias:

T₁ — MOP 109 690,00;

T₂ — MOP 137 250,00;

T₃ — MOP 160 310,00.

Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do segundo outorgante, a partir de 12 de Fevereiro de 1991, sendo utilizado para o efeito o índice de preços no consumidor publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau para o semestre anterior. A autorização desta actualização, pelo primeiro outorgante, está condicionada à verificação do cumprimento, pelo segundo outorgante, de todas as obrigações previstas nas cláusulas contratuais e dos trabalhos já executados.

6. O segundo outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, em impresso próprio fornecido pelo IHM, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pelo IHM e constituirá documento indispensável à celebração das escrituras de compra e venda, sendo consideradas nulas e de nenhum efeito as vendas realizadas à margem deste procedimento.

7. Adicionarão à reserva de fogos da Administração mencionada no n.º 4 desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes-compradores desistam da compra após ter o IHM emitido já o respectivo termo de autorização de compra.

8. No caso dos promitentes-compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei n.º 3/86/M, de 4 de Janeiro, e sempre que se verifique a situação prevista no n.º 4 do artigo 7.º daquele diploma, o segundo outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula décima terceira deste contrato, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (FBCH) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

Cláusula nona — Comercialização de áreas não habitacionais

Uma vez concluído o aproveitamento integral do terreno, o segundo outorgante poderá, sem os condicionalismos aplicáveis à comercialização dos fogos mencionados na cláusula anterior, proceder ao arrendamento e/ou à venda das demais fracções autónomas constituídas que não se destinem a habitação ou a equipamento social.

Cláusula décima — Arrendamento de fogos do segundo outorgante

1. O segundo outorgante obriga-se, nos termos do disposto nos artigos 36.º e 37.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, a respeitar os condicionalismos constantes nos números seguintes desta cláusula.

2. O segundo outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, através do IHM, os fogos de sua pertença

destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicitação à população em geral.

3. O segundo outorgante compromete-se a só arrendar habitações a indivíduos que satisfaçam o disposto no n.º 2 da cláusula nona, e ainda a só dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pelo IHM.

4. O segundo outorgante obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento no IHM, por escrito, e no impresso que para o efeito vier a ser convencionado.

5. O segundo outorgante compromete-se ainda a respeitar o seguinte regime de renda condicionada:

a) A fixar as rendas iniciais dentro dos limites máximos de renda estabelecidos, em portaria, pelo Governador, para cada uma das tipologias de habitação indicadas na cláusula segunda;

b) A respeitar os índices anuais de actualização das rendas condicionadas que forem fixados em portaria pelo Governador.

Cláusula décima primeira — Administração do edifício

1. O segundo outorgante compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios Construídos em regime de Contratos de Desenvolvimento, designadamente:

a) Gerir o uso dos espaços comuns do edifício;

b) Fazer cumprir as determinações do primeiro outorgante que forem emitidas para o uso e o bom estado de conservação das instalações destinadas a equipamento social;

c) Zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso do prémio efectivamente pago pelo segundo outorgante.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento referido no número anterior, entre outros, os seguintes serviços:

a) Serviços de portaria;

b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço do edifício (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

d) Cobrança das rendas do terreno estipuladas nos termos da cláusula terceira.

3. O primeiro outorgante reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 desta cláusula, ficando o segundo outorgante sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo primeiro outorgante, sempre que o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

4. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá fazer cessar a prestação de serviços, prevista nesta cláusula e contratada com o segundo outorgante, sempre que

o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

Cláusula décima segunda — Comparticipação do primeiro outorgante nas despesas de condomínio

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar nas despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o segundo outorgante deverá propor ao primeiro outorgante, através do IHM e até 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos 12 (doze) últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte.

3. Caso o IHM não se pronuncie sobre a proposta referida no número anterior nos 30 (trinta) dias subsequentes à sua entrega, será a mesma considerada tacitamente aprovada, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. O pagamento das despesas a cargo do primeiro outorgante, efectuar-se-á mensalmente, mediante apresentação do recibo pelo segundo outorgante, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula décima terceira — Benefícios fiscais

1. O segundo outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. O segundo outorgante será excluído daqueles benefícios fiscais, nomeadamente os referentes ao imposto complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada a contabilidade respeitante ao empreendimento, e/ou não cumpra o estabelecido no n.º 8 da cláusula oitava deste contrato.

3. A declaração de caducidade ou rescisão deste contrato implicará a cessação imediata dos benefícios fiscais correspondentes e conseguidos por força deste contrato.

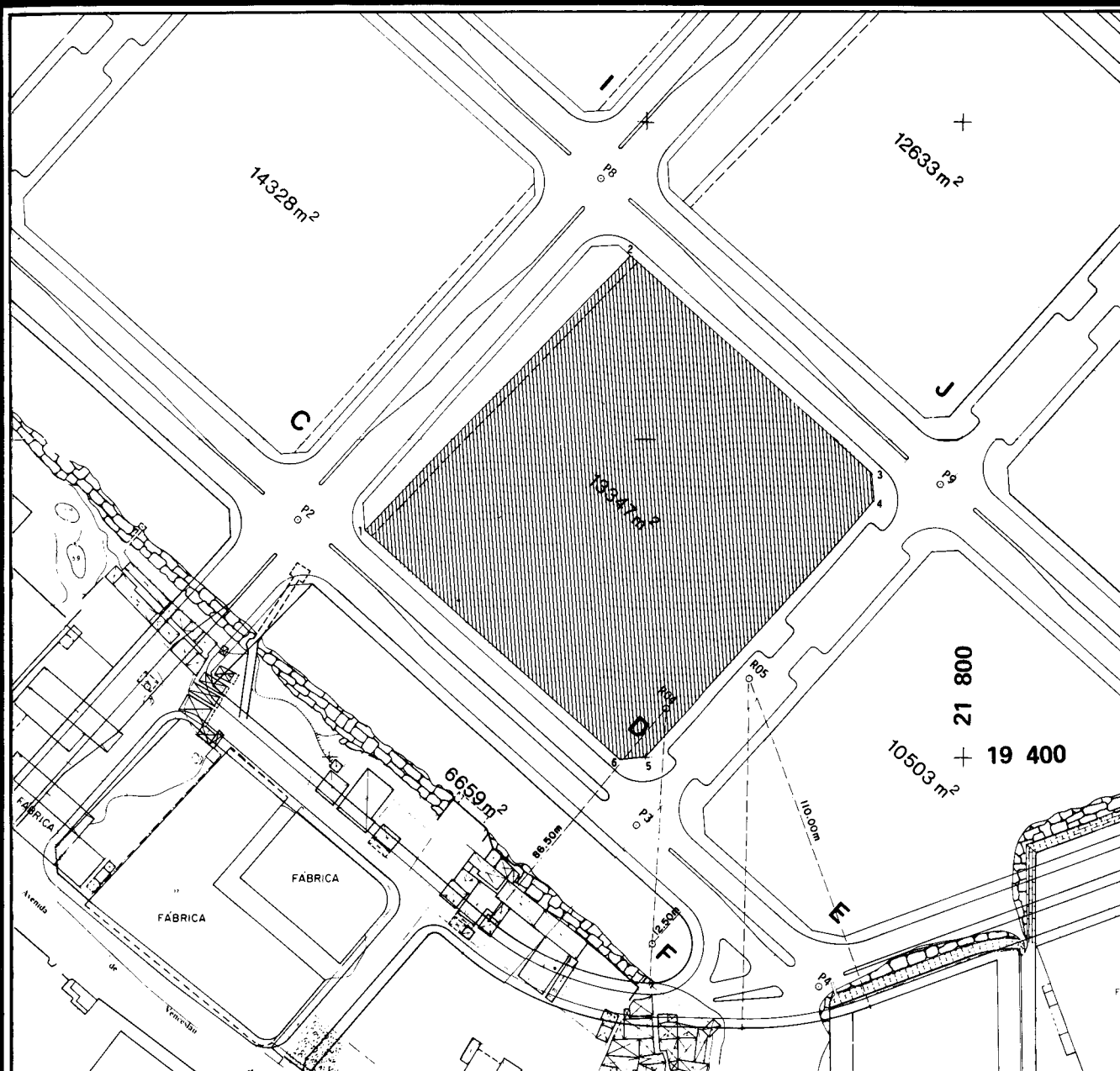
Cláusula décima quarta — Foro

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima quinta — Situações omissas

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto na escritura do contrato de revisão da concessão outorgada em 10 de Março de 1989, cujas condições foram aprovadas pelo Despacho n.º 214/SAOPH/88, de 30 de Dezembro, e rectificadas pelo Despacho n.º 62/SATOP/90, de 6 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 11 de Março de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



QUARTEIRÃO "D" DO ATERRO DA AREIA PRETA

	M(m)	P(m)
1	21 611,2	19 471,6
2	21 694,8	19 557,8
3	21 771,7	19 489,2
4	21 772,2	19 480,7
5	21 700,3	19 400,2
6	21 691,8	19 399,7



ÁREA = 13 347 m²

Confrontações:

NE/SE e SW - Vias projectadas;

NW - Faixa de terreno destinado a espaço verde.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 19/SATOP/92

Parecer da CT no. 98/91 de 6/6/91

3051/90 de 5/6/91

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Março de 1992. — O Chefe do Gabinete, José Augusto Ferreira dos Santos.