

**Despacho n.º 83/SATOP/92**

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 8 426 m<sup>2</sup>, sito junto à praia de Hac-Sá, em Coloane, destinado à construção de vivendas para habitação (Proc. n.º 8 075.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 47/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 19 de Setembro de 1988, a Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Lda., legalmente representada por Ung Chi Fong e Serafim João Ho Alves, este por procuração passada pela sua esposa, Lau Ka Heng Annie, solicitou a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com cerca de 15 000 m<sup>2</sup>, sito em Coloane, na encosta da praia de Hac-Sá, visando aproveitá-lo com construção de vivendas para habitação e uma unidade hoteleira. Em aditamento a este pedido, em Abril de 1989, a empresa apresentou novo requerimento, juntando um estudo prévio de aproveitamento do terreno, com redução deste para 9 000 m<sup>2</sup>, e restrição da construção a vivendas para habitação.

2. Na instrução do processo foram colhidos os pareceres dos diversos departamentos da DSSOPT, e igualmente dos Serviços de Educação e dos Serviços da Marinha.

Estes, em virtude de o terreno em questão se situar em zona do domínio hídrico e por pretenderem instalar, no mesmo local, o seu complexo recreativo, denominado Complexo Recreativo Juvenil de Hac-Sá, e os Serviços de Educação, por idênticas razões, nomeadamente para instalar uma Pousada de Juventude.

3. Inicialmente, a Direcção dos Serviços de Marinha não se mostrou receptiva à concessão da área para o fim pretendido pela requerente.

Posteriormente, no entanto, estes Serviços em conjunto com os Serviços de Educação elaboraram um programa base do complexo recreativo a instalar na zona e propuseram uma alternativa que compatibilizava ambos os projectos, assim como colocaram algumas condicionantes na implantação do projecto da Empresa Kat Si, Lda., de modo a eliminar o impacto ambiental.

4. Nesta conformidade, a DSSOPT definiu a planta de alinhamentos e estabeleceu os condicionamentos urbanísticos da área, entre os quais os de não ser permitido construir mais do que 17 vivendas.

5. A requerente adaptou o projecto aos condicionamentos impostos e, em 11 de Novembro de 1991, a Direcção dos Serviços de Marinha e a Direcção dos Serviços de Educação emitiram parecer favorável, condicionado ao cumprimento de determinados requisitos por parte da empresa requerente.

6. Em face dos pareceres dos Serviços supramencionados, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deverá obedecer, designadamente as que contemplam as pretensões dos Serviços de Marinha e Serviços de Educação, condições estas que a requerente aceitou, conforme se infere no termo de compromisso firmado, em 6 de Abril de 1992, pelos seus representantes, Ung Chi Fong e Serafim João Ho Alves.

7. O terreno em apreço tem a área de 8 426 m<sup>2</sup>, conforme é assinalado pelas letras «A1», «A2» e «A3» na planta n.º 503/89, emitida em 26 de Março de 1992, pela DSCC, inserido na área mais vasta de 23 863 m<sup>2</sup>, abrangida pelas áreas assinaladas na mesma planta, com as letras que vão de «A1» a «D», em parte a conquistar ao mar mediante a execução de aterro.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 7 de Maio de 1992.

9. Nos termos e para os efeitos do artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada nos termos legais pelos seus representantes, Ung Chi Fong e Serafim João Ho Alves, conforme a informação, por escrito, expedida pela Competente Conservatória em 25 de Maio de 1992, e que foi exibida no Cartório Notarial das Ilhas, de acordo com o reconhecimento n.º 29 daquele Cartório.

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 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes e 57.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro a concessão em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

*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 com a área global de 8 426 m<sup>2</sup>, assinalado pelas letras «A1», «A2» e «A3» na planta anexa, com o n.º 503/89, emitida em 26 de Março de 1992, pela DSCC, situado na encosta sul da Praia de Hac-Sá, na Ilha de Coloane, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia, pelo segundo outorgante, do aterro de parte de um terreno com a área global de 23 863 m<sup>2</sup>, assinalado com as letras «A1», «A2», «A3», «B», «C» e «D» na planta referida no número anterior.

3. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar, como estaleiro de obra, o terreno assinalado na referida planta.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

O terreno será aproveitado com a construção de 17 (dezassete) moradias unifamiliares, com dois pisos e com as seguintes áreas de construção:

Habitação: 4 818 m<sup>2</sup>;

Área livre tratada: 5 259 m<sup>2</sup>.

#### *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 \$ 12,00 (doze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 101 112,00 (cento e uma mil, cento e doze) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 120 924,00 (cento e vinte mil, novecentas e vinte e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:  
4 818 m<sup>2</sup> x \$ 12,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 57 816,00
- ii) Área livre tratada:  
5 259 m<sup>2</sup> x \$ 12,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 63 108,00

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 da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do presente contrato.

#### *Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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) 90 (noventa) 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);
- c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

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

à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a 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 — Encargos especiais*

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

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

b) Proceder à construção das infra-estruturas correspondentes à parcela de terreno assinalada na planta anexa, com a letra «B», de acordo com os projectos elaborados pelo segundo outorgante, e aprovados pelo primeiro outorgante;

c) Entrega ao primeiro outorgante das parcelas de terreno assinaladas na referida planta com as letras «C» e «D», à cota altimétrica de 5 metros NMM.

#### *Cláusula sétima — 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, carecendo de autorização do primeiro outorgante a utilização de materiais nele obtidos.

#### *Cláusula oitava — 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 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 DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

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

#### *Cláusula nona — 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 à aplicação de uma multa no valor de \$ 2 000,00 (duas mil) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e oitenta dias, fica sujeito a 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 de \$ 12 955 387,00 (doze milhões, novecentas e cinquenta e cinco mil, trezentas e oitenta e sete) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 4 747 237,00 (quatro milhões, setecentas e quarenta e sete mil, duzentas e trinta e sete) patacas, em numerário, a pagar da seguinte forma:

- i) \$ 2 400 000,00 (dois milhões e quatrocentas mil) patacas, trinta dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;
- ii) O remanescente, no montante de \$ 2 347 237,00 (dois milhões, trezentas e quarenta e sete mil, duzentas e trinta e sete) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 639 038,00 (seiscentas e trinta e nove mil e trinta e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

b) O remanescente, no valor de \$ 8 208 150,00 (oito milhões, duzentas e oito mil, cento e cinquenta) patacas, será prestado, pelo segundo outorgante, em espécie, do seguinte modo:

- i) Aterro da parte alagada do terreno assinalado com as letras «A1», «A2», «A3», «B», «C» e «D» na planta n.º 503/89, emitida pela DSCC, em 26 de Março de 1992, bem como a respectiva muralha de suporte;
- ii) Construção e pavimentação do arruamento e na zona pedonal assinalados com a letra «B» na referida planta;
- iii) Execução da rede geral de esgotos e drenagem de águas pluviais;
- iv) Execução da rede de abastecimento de energia eléctrica e da iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários;
- v) Execução da rede de abastecimento de água e respectiva ligação à rede geral;
- vi) Entrega ao primeiro outorgante de dois lotes assinalados pelas letras «C» e «D» na planta n.º 503/89, emitida em 26 de Março de 1992, pela DSCC, à cota altimétrica de 5 metros NMM.

2. Os projectos, referentes às obras referidas na alínea b) do número anterior, deverão ser elaborados pelo segundo outorgante, de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo primeiro outorgante e executados por aquele depois de aprovados por este.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nos aterros referidos na alínea b) do ponto 1 da presente cláusula, durante um período de dois anos, contados a partir da data de recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

#### *Cláusula décima primeira — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 101 112,00 (cento e uma mil, cento e doze) 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 e emissão de licença de ocupação*

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 obtenham a respectiva licença de ocupação, a qual, no entanto, só será emitida pela DSSOPT após a conclusão das correspondentes infra-estruturas, incluindo o arruamento assinalado pela letra «B» na planta da DSCC.

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 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 nona;
- 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 de S. Ex.<sup>ª</sup> o Governador, a publicar 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 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.<sup>ª</sup> o 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 n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 2 de Julho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

