

Despacho n.º 101/SATOP/92

Respeitante ao pedido de alteração parcial da finalidade de aproveitamento do terreno com a área de 11 650 m², sito entre a subestação da CEM e o aterro do Pac-On, na ilha da Taipa, concedido por escritura pública de contrato, de 12 de Junho de 1987, a Raimundo Ho, (Proc. n.º 6 020.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 59/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de concessão, por arrendamento, de 12 de Junho de 1987, lavrada a fls. 117 do livro n.º 257 da Direcção dos Serviços de Finanças, foi concedido a Raimundo Ho, casado com Lao Sok Leng, sob o regime de separação de bens, residente em Macau, na Estrada de D. Maria II, n.º 17-19, 8.º andar, um terreno com aproximadamente 9 180 m², sito entre a subestação da CEM e o aterro do Pac-On, na ilha da Taipa, em parte constituído por área a obter por aterro.

2. Nos termos da cláusula terceira daquele contrato, o terreno seria aproveitado com a execução de obras de infra-estruturas. nomeadamente, rede viária, rede geral de esgotos, rede geral de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia e iluminação pública e com 14 moradias unifamiliares com 3 pisos cada, um clube, uma piscina e instalações para ténis.

3. Por requerimento de Abril de 1989, dirigido a S. Ex.ª o Governador, o concessionário solicitou autorização para alterar a finalidade da área afecta ao clube, juntando, para o efeito, o respectivo estudo prévio de aproveitamento desta área, o qual não obteve, desde logo, parecer favorável da DSSOPT. Só a versão apresentada em 8 de Janeiro de 1990 veio a obter parecer favorável daquela Direcção de Serviços.

4. O Departamento de Solos calculou então a renda e o prémio a pagar pelo concessionário e elaborou a minuta de revisão do contrato de concessão, que foi aceite por este, representado pela sua bastante procuradora, Companhia de Fomento Predial Regal Seaview Garden, Lda., com sede em Macau, na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 111-B, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 099 a fls. 187 do livro C-8.º, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em Maio de 1991 pelos representantes desta companhia, Lo Kit Sing Steven e Ng Leung Yau.

5. Com a presente revisão aproveita-se para proceder à correcção da área do terreno concedido, já que a área constante da escritura de contrato de concessão, outorgada em 12 de Junho de 1987, por manifesto lapso, não corresponde à área assinalada na planta de demarcação do terreno, anexa ao referido contrato e emitida pela DSCC, referenciada por DCG/02/823/86, passando agora aquela área a ser de 11 650 m², com a configuração e delimitação assinalada com a letra «B», na planta da DSCC, referenciada por «Processo n.º 29/89», de 26 de Abril de 1991.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 5 de Julho de 1991, emitiu parecer favorável.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da presente revisão do contrato de concessão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração de 29 de Outubro de 1991, assinada pelos legais representantes da sua procuradora, Lo

Kit Sing Steven e Ng Leung Yau, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela informação por escrito passada em 9 de Março de 1991 pela competente Conservatória e junta ao processo.

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 no artigo 107.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 o pedido em epígrafe, passando a concessão a reger-se pelas condições expressas na escritura outorgada em 12 de Junho de 1987 na Direcção dos Serviços de Finanças, com as alterações introduzidas pelo presente despacho:

Artigo primeiro

As cláusulas primeira, terceira, quarta e décima da escritura lavrada a folhas 117 do livro n.º 257 da Direcção dos Serviços de Finanças, em 12 de Junho de 1987, entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e Raimundo Ho, como segundo outorgante, respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito entre a subestação da CEM e o aterro de Pac-On, na ilha da Taipa, com a área de 11 650 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21 676 a fls. 198 v. do livro B-61, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado com a letra «B» na planta anexa, emitida pela DSCC, com o n.º 29/89, de 26 de Abril de 1991, e que faz parte integrante deste contrato.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um complexo constituído por:

a) As infra-estruturas do terreno, nomeadamente:

Rede viária;

Rede geral de esgotos;

Rede geral de abastecimento e distribuição de água;

Redes gerais de energia e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários;

b) 14 moradias unifamiliares de 3 pisos cada;

c) 7 moradias unifamiliares de 2 pisos cada;

d) Piscina, campo de ténis e instalações de apoio.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Habitação: 6 049 m²;

Piscina e campo de ténis: 2 665 m²;

Estacionamento: 556 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeito da emissão da licença de utilização.

4. A piscina, campo de ténis e instalações de apoio, destinam-se ao uso exclusivo dos residentes, não podendo ser comercializados.

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 \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 116 500,00 (cento e dezasseis mil e quinhentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 139 050,00 (cento e trinta e nove mil e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

6 049 m² x \$ 15,00/m² = \$ 90 735,00;

ii) Área bruta para piscina e campo de ténis:

2 665 m² x \$ 15,00/m² = \$ 39 975,00;

iii) Área bruta para estacionamento:

556 m² x \$ 15,00/m² = \$ 8 340,00.

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 utilização, 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 da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão do contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 116 500,00 (cento e dezasseis mil e quinhentas) 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.

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante da quantia de \$ 4 230 000,00 (quatro milhões, duzentas e trinta mil) patacas, nas condições estipuladas na cláusula 9.ª do contrato de concessão

titulado pela escritura pública referida no artigo 1.º, o segundo outorgante, por força da presente revisão, pagará ainda a quantia de \$ 2 070 654,00 (dois milhões, setenta mil, seiscentas e cinquenta e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 800 000,00 (oitocentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão do contrato de concessão;

b) O remanescente, no montante de \$1 270 654,00 (um milhão, duzentas e setenta mil, seiscentas e cinquenta e quatro) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 668 872,00 (seiscentas e sessenta e oito mil, oitocentas e setenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Artigo terceiro

1. Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 36 (trinta e seis) meses, estabelecido na cláusula quinta da escritura do contrato de concessão, é prorrogado por mais 30 (trinta) meses a partir de 30 de Março de 1990.

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

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão do contrato, para apresentação e elaboração do projecto de obra;

b) 30 (trinta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos de cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considerará efectivamente apresentado quando, completa e devidamente, instruído 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 do projecto referido 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.

Artigo quarto

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 28 de Julho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

