

Despacho n.º 12/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Imobiliário Vang Lei, Limitada, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 469 m², sito no sopé da Colina de Mong-Há, junto à Travessa da Fábrica, destinado à construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, para ser afecto a comércio e habitação (Processo n.º 850.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 55/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Empresa de Fomento Imobiliário Vang Lei, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Marques de Oliveira, n.ºs 37-39, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 995 a fls. 117 do livro C-3.º, em carta de 19 de Maio de 1987, dirigida ao director dos ex-Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos (SPECE), manifestou o interesse em aproveitar o terreno com a área de 1 469 m², sito na encosta da Colina de Mong-Há, tendo reiterado este seu interesse em Março de 1988.

2. Em 9 de Junho de 1989, veio, então, a requerente formalizar aquele pedido em requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, juntando, para o efeito, o estudo de aproveitamento de acordo com as condicionantes urbanísticas para o local, disponibilizando-se a desocupar o terreno e remover todas as construções e materiais nele existentes, construir os arruamentos necessários e todas as infra-estruturas a definir pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

3. Sobre este requerimento o então Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação (SAOPH), considerando as razões invocadas pela requerente, determinou que se seguisse o processo de negociação directa.

4. O processo não se desenvolveu com a celeridade desejada devido ao facto de ter sido necessário ouvir vários Serviços da Administração, designadamente o Instituto Cultural, o Leal Senado e a Direcção dos Serviços de Turismo.

5. Em resultado da audição destes Serviços, o estudo prévio apresentado teve que ser reformulado com vista ao acolhimento dos pareceres então emitidos.

6. A concessão deste terreno já havia sido incluída no plano de concessões para o ano de 1992 e enquadra-se no disposto da alínea a) do artigo 57.º da Lei de Terras, porquanto os encargos especiais a suportar pela requerente tornam o empreendimento de grande interesse para o Território.

7. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT, tendo em consideração o meu despacho de 31 de Maio de 1993, fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer, com as quais a requerente concordou, conforme se alcança do seu ofício datado de 23 de Junho de 1993.

8. O processo foi, então, enviado à Comissão de Terras, que suspendeu o seu andamento, porquanto existiram fundados receios que o terreno em questão estivesse em parte incluído

num terreno da mesma zona que estava sendo objecto duma acção judicial a correr termos no Tribunal da Comarca de Macau.

9. Ultrapassada esta questão, a Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Novembro de 1993, tendo em consideração as expectativas criadas à requerente desde 1987 e os encargos especiais que a mesma fica obrigada a suportar, nada teve a objectar ao deferimento do pedido, nas condições acordadas.

10. O terreno a conceder tem a área de 1 469 m² e encontra-se assinalado com as letras «B» e «B1», na planta n.º 3 814/92, emitida em 17 de Junho de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

11. 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 concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 19 de Janeiro de 1994, assinada pelos seus sócios-gerentes, Cheong Man Tak, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa e residente no Pátio da Pomba, n.º 16, em Macau, e Lam Iok Siu, casado, natural da China, de nacionalidade chinesa e residente na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 108, 1.º-B, em Macau, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório do Notário Privado Rui Afonso, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, 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 o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e Empresa de Fomento Imobiliário Vang Lei, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno omisso na CRPM, sito em Macau, na Encosta da Colina de Mong-Há, com a área de 1 469 (mil quatrocentos e sessenta e nove) metros quadrados, com o valor de \$ 19 535 308,00 (dezanove milhões, quinhentas e trinta e cinco mil, trezentas e oito) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «B» e «B1» na planta n.º 3 814/92, emitida em 17 de Junho de 1993, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

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

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

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, a implantar na parcela assinalada com a letra «B1» na citada planta da DSCC.

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

Comercial: r/c e «kok-chai», com 1 816 m²;

Habitacional: do 1.º ao 6.º andar, com 7 266 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 10,00 (dez) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 14 690,00 (catorze mil, seiscentas e noventa) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 49 950,00 (quarenta e nove mil, novecentas e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
1 816 m² x \$ 7,50/m² \$ 13 620,00

ii) Área bruta para habitação:
7 266 m² x \$ 5,00/m² \$ 36 330,00

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da 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, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) 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 de obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram 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, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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 a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

a) A desocupação do terreno e das parcelas assinaladas pelas letras «A», «C» e «D» na planta n.º 3 814/92, emitida em 17 de Junho de 1993, pela DSCC, e a remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) A execução de todas as infra-estruturas urbanas (arruamentos, redes de águas, drenagem de águas pluviais e esgotos, iluminação) e vedação definitiva das parcelas de terreno assinaladas na alínea anterior;

c) A execução na parcela assinalada pela letra «B» na mesma planta da estrutura de suporte da colina, acompanhada do arranjo e enquadramento paisagístico de acordo com o plano do futuro Parque Urbano da Colina de Mong-Há.

2. Os projectos referentes às obras de infra-estruturas, mencionadas nas alíneas b) e c) do n.º 1 desta cláusula, devem ser elaborados pela segunda outorgante, tendo em conta o plano do futuro Parque da Colina de Mong-Há e de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo primeiro outorgante e aprovadas por este.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida 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 são 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 são 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 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, a segunda outorgante fica sujeita a multa até \$ 2 500,00 (duas mil e 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Prémio do contrato

1. A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 19 535 308,00 (dezanove milhões, quinhentas e trinta e cinco mil, trezentas e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 10 000 000,00 (dez milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato; e

b) O remanescente, no montante de \$ 9 535 308,00 (nove milhões, quinhentas e trinta e cinco mil, trezentas e oito) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 019 386,00 (cinco milhões, dezanove mil, trezentas e oitenta e seis) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 14 690,00 (catorze mil, seiscentas e noventa) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima primeira — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e fica sujeita à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caduca 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 de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias nele introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode 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 primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, 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 29 de Janeiro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

