

Despacho n.º 61/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Imobiliário Lei Weng, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno a conquistar ao mar, com a área de 13 105 m², sito na ilha da Taipa, entre a ponte-cais do Pac-On e o Templo Kun Iam, em virtude de alteração parcial da sua finalidade e modificação do seu aproveitamento. Multa por incumprimento do contrato (Processo n.º 6 148.3, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 20/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 143/SATOP/90, publicado no *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, a Empresa de Fomento Imobiliário Lei Weng, Limitada, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 975 a fls. 125 do livro C-8.º, com sede na Avenida da Praia Grande, n.º 37-A, edifício Nam Yue Comercial, 8.º A, ficou titular da concessão, por arrendamento, de um terreno a resgatar ao mar, com a área de 13 105 m², sito entre a ponte-cais do Pac-On e o Templo Kun Iam, na ilha da Taipa.

2. O terreno seria aproveitado, de acordo com o estudo prévio que serviu de base à negociação da concessão, com a construção de um complexo habitacional-comercial, constituído por três blocos, em regime de propriedade horizontal, moradias unifamiliares, um clube e um restaurante.

3. Em 8 de Março de 1991, a concessionária apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), para apreciação, um novo estudo prévio que alterava parcialmente a finalidade e modificava substancialmente o aproveitamento do terreno, relativamente ao estipulado no Despacho n.º 143/SATOP/90, de 17 de Dezembro. Não obstante, tal estudo prévio, do ponto de vista de licenciamento, obteve parecer favorável, devendo, no entanto, ser revisto por contrato de concessão.

4. Nesse sentido, por requerimento de 4 de Novembro de 1991, a sociedade concessionária solicitou a revisão do contrato de concessão em ordem a aproveitar o terreno em conformidade com aquele estudo prévio, alegando, para o efeito, que o mesmo vai ao encontro da crescente procura de habitação de luxo naquela zona.

5. Posteriormente, em 10 de Fevereiro de 1992, e em aditamento ao requerimento supra-referido, veio a concessionária solicitar a prorrogação, por mais um ano, do prazo global de aproveitamento estipulado no despacho de concessão acima identificado.

6. Nestas circunstâncias o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a presente revisão deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente em 28 de Janeiro de 1992.

7. O processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em 26 de Março de 1992, deliberou, por maioria, emitir parecer favorável, com a discordância do representante da Câmara Municipal das Ilhas que apresentou declaração de voto, especificando as razões da sua discordância.

8. Em face desta discordância o processo voltou a ser analisado no âmbito da DSSOPT, na sequência do que determinei, em despacho de 20 de Julho de 1992, que a nova proposta de aproveitamento não fosse admitida, devendo o mesmo continuar a ser feito de acordo com o estabelecido no Despacho n.º 143/SATOP/90, e que a concessionária revesse o estudo que originou o citado despacho por forma a cumprir as condicionantes urbanísticas definidas na planta de alinhamento.

9. Desta decisão foi dado conhecimento à concessionária que submeteu, em 25 de Novembro de 1992, um novo estudo prévio à apreciação da DSSOPT, o qual foi enviado, em conformidade com o meu despacho de 11 de Dezembro de 1992, à apreciação da Câmara Municipal das Ilhas e do Instituto Cultural de Macau.

10. Após a emissão dos pareceres das entidades referidas foi comunicado à concessionária, em cumprimento do meu despacho de 25 de Fevereiro de 1993, o indeferimento do estudo prévio, ora apresentado.

11. Em 25 de Junho de 1993, e porque até à data não havia sido submetido à apreciação novo estudo, estabeleci, em despacho daquela data, o prazo de trinta dias para a sua apresentação, prazo cuja prorrogação viria a ser solicitada, através de requerimento datado de 11 de Outubro do mesmo ano, pelo arquitecto responsável pela sua elaboração.

12. Volvidos alguns dias veio a concessionária comunicar a alteração do pacto social, e, na sequência disto, apresentou em 24 de Novembro do mesmo ano um requerimento solicitando o adiamento, a título excepcional, do prazo para a apresentação do referido estudo prévio, em virtude dos actuais representantes não terem concordado com a orientação que lhe foi dada.

13. Com efeito, em 18 de Novembro de 1993, a concessionária apresentou duas versões alternativas, as quais observam as condicionantes urbanísticas, com a ressalva de uma delas prever a criação de um piso em cave destinado a estacionamento, solicitando que, no caso desta vir a ser aprovada, fosse autorizada a modificação do aproveitamento.

14. Apreciadas ambas as versões pelo departamento competente da DSSOPT, foi esta última que mereceu parecer favorável, condicionado à revisão do contrato.

15. Nestas circunstâncias o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou nova minuta de contrato, cujos termos e condições foram aceites pela concessionária em 25 de Outubro de 1994, tendo, ainda, proposto a aplicação de multa de \$ 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas, pelo incumprimento dos prazos previstos na cláusula quinta do contrato.

16. O terreno encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob a descrição n.º 22 146 a fls. 170 do livro B-111A e a inscrição n.º 881 a fls. 39 do livro F-3. Encontra-se assinalada pela letra «A» na planta n.º 917/89, emitida em 7 de Setembro de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com a área rectificada por novas medições para 13 112 m².

17. O processo seguiu, então, a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1994, nada teve a opor ao deferimento do pedido e à aplicação da multa.

18. A multa em apreço foi paga na Recebedoria da Delegação de Finanças das Ilhas, em 12 de Abril de 1995, através da guia de receita eventual n.º 12 do Governo de Macau, emitida em 27 de Fevereiro de 1995, pela Comissão de Terras.

19. 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 revisão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 16 de Março de 1995, assinada pelos seus gerentes, Li Zimin, casado, natural de Guangdong, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, e Wong Chong Man, casado, natural de Kong Mun, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, ambos residentes habitualmente em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 9, edifício Hang Cheong, 3.º andar, C, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 13 de Março de 1995.

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, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Empresa de Fomento Imobiliário Lei Weng, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato o primeiro outorgante autoriza a modificação do aproveitamento do terreno com a área de 13 105 (treze mil cento e cinco) metros quadrados, rectificada por novas medições para 13 112 (treze mil cento e doze) metros quadrados, situado na ilha da Taipa, na Estrada de Pac-On, assinalado pela letra «A» na planta n.º 917/89, emitida em 7 de Setembro de 1994, pela DSCC, e registado na CRPM sob a descrição n.º 22 146 a fls. 170 do livro B-111A e a inscrição n.º 881 a fls. 34 do livro F-3.

2. Em consequência da modificação do aproveitamento referida no número anterior, o contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 143/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, é revisto, passando as cláusulas terceira, quarta, décima e décima primeira a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de:

— um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um piso em cave, com a área de 4 291 m², destinado a estacionamento, sobre o qual se edificam 3 (três) blocos, compreendendo 11 (onze) pisos, cada, com a área global de 12 829 m², um clube com 2 (dois) pisos e uma piscina, com a área global de 336 m²;

— 12 (doze) moradias unifamiliares de 2 (dois) pisos, cada, com a área global de 2 942 m² (incluindo as respectivas garagens) e com 2 770 m² de área livre (jardim);

— um restaurante, com a área de 330 m²;

— área livre (arruamentos e zonas ajardinadas), com 3 687 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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 196 680,00 (cento e noventa e seis mil, seiscentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar:

— \$ 7,50 (sete patacas vírgula cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;

— \$ 15,00 (quinze patacas) por metro quadrado de área bruta de construção para comércio;

— \$ 7,50 (sete patacas vírgula cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento;

— \$ 7,50 (sete patacas vírgula cinquenta avos) por metro quadrado de área livre afecta às moradias;

— \$ 5,00 (cinco patacas) por metro quadrado de área livre comum.

2. As áreas, referidas na cláusula terceira, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. 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 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, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 196 680,00 (cento e noventa e seis mil, seiscentas e oitenta) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2.

Cláusula décima primeira — Transmissão

1.

2. Não carecem de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno cujos edifícios aí implantados obtenham a respectiva licença de utilização, a qual, no entanto, só é emitida pela DSSOPT após a conclusão das correspon-

dentes infra-estruturas, incluindo a via marginal assinalada pela letra «B» na planta n.º 917/89, emitida em 7 de Setembro de 1994, pela DSCC, a via pública da parcela adjacente ao terreno, assinalada com a letra «B1» na mesma planta, a construção de um miradouro e da escadaria de acesso ao Templo Kun Iam, a implantar na parcela de terreno assinalada com a letra «C» naquela planta da DSCC e a construção de um percurso de peões em escadaria, a executar na encosta.

3.

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento pela segunda outorgante da quantia de \$ 25 577 727,00 (vinte e cinco milhões, quinhentas e setenta e sete mil, setecentas e vinte sete) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, a que se refere o Despacho n.º 143/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, a segunda outorgante, por força de presente revisão, paga ainda a importância de \$ 1 727 686,00 (um milhão, setecentas e vinte e sete mil, seiscentas e oitenta e seis) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 1 306 036,00 (um milhão, trezentas e seis mil e trinta e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 421 650,00 (quatrocentas e vinte e uma mil, seiscentas e cinquenta) patacas, é prestado pela segunda outorgante, pela dação em pagamento das obras de:

i) Execução das infra-estruturas e via pública da parcela adjacente ao terreno, assinalada com a letra «B1» na planta n.º 917/89, emitida em 7 de Setembro de 1994, pela DSCC;

ii) Construção de um miradouro e da escadaria de acesso ao Templo Kun Iam, a implantar na parcela de terreno assinalada com a letra «C» na planta da DSCC, supra-referida;

iii) Construção de um percurso de peões em escadaria, a executar na encosta, conforme estipulado na Planta de Alinhamento Oficial n.º 89 A 011, emitida em 13 de Julho de 1994.

Artigo terceiro

Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 42 (quarenta e dois) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão a que se refere o Despacho n.º 143/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, é prorrogado até 26 de Dezembro de 1997.

Artigo quarto

1. Salvo motivos devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta do contrato titulado pelo Despacho n.º 143/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, e no artigo terceiro do presente contrato, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco 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 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.

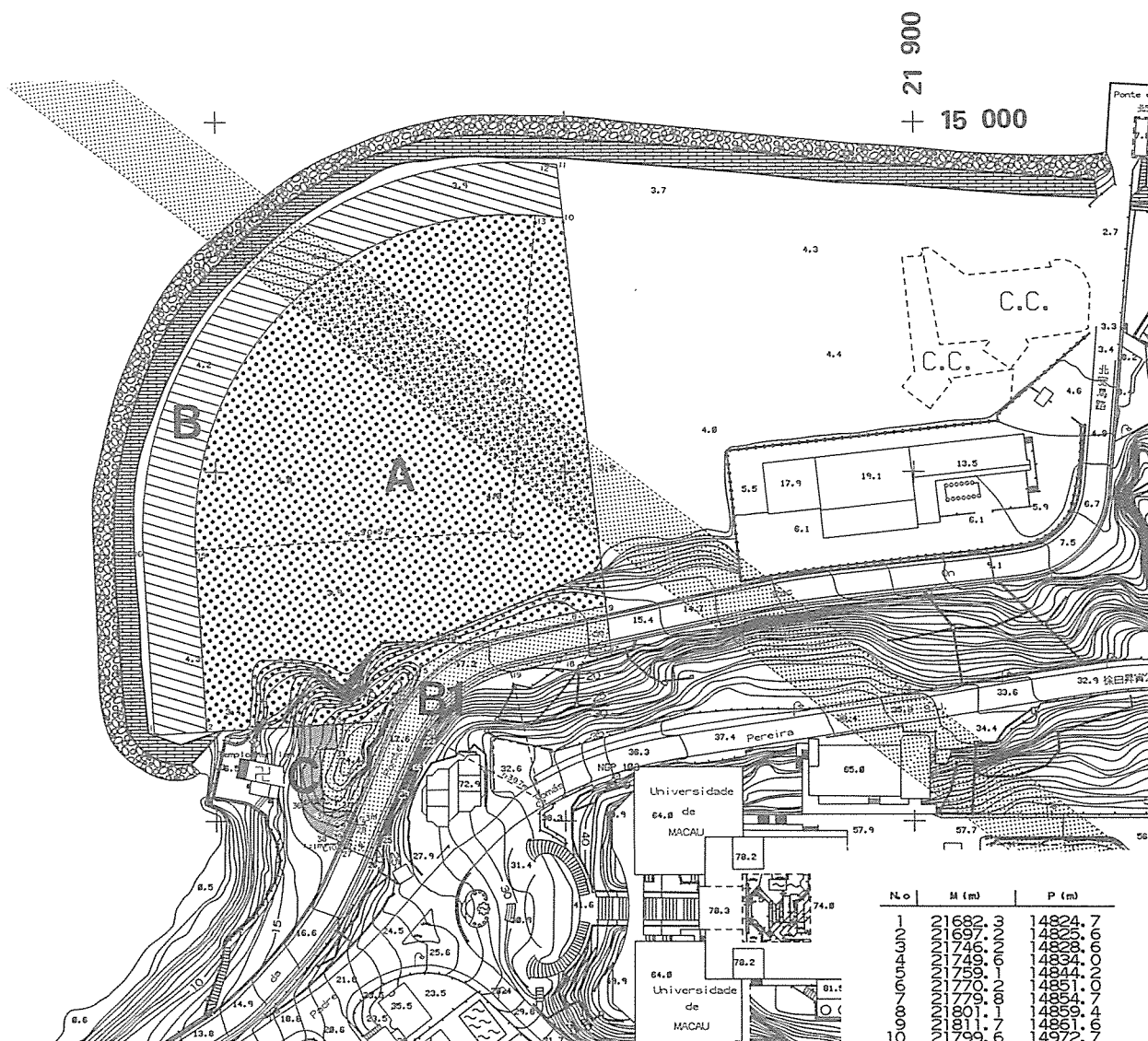
3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

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.

Artigo quinto

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 31 de Maio de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



ESTRADA DE PAC-ON

CONFRONTAÇÕES DO LOTE CONCEDIDO (Parcela A)

- N/W - Via projectada (prolongamento da Estrada de Pac-On);
- S - Terreno montanhoso junto à Estrada da Ponte de Pac-On (Iem plo Kum Iam Ngam) e Estrada da Ponte de Pac-On;
- E - Terreno na Estrada da Ponte de Pac-On descrito sob o (nº21991, B-104(A));

OBS:-A parcela "A" é terreno concedido por Despacho nº143/SATOP/90, publicado no B.O. nº52 de 26DEZ90.
-As parcelas B+D1, destinam-se a vias públicas.
-A parcela C, destina-se a miradouro público.

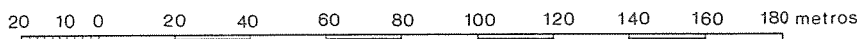
Área "A" = 13 112 m2
Área "B" = 3 390 m2
Área "B1" = 1 591 m2
Área "C" = 283 m2

N.º	M (m)	P (m)
1	1682	14824.7
2	1697	14829.7
3	1746	14828.8
4	1749	14834.4
5	1759	14844.1
6	1770	14851.1
7	1779	14859.4
8	1801	14861.1
9	1811	14872.1
10	1799	14887.7
11	1797	14888.8
12	1792	14897.2
13	1791	14897.3
14	1784	14876.9
15	1784	14876.9
16	1800	14846.5
17	1784	14846.5
18	1790	14805.5
19	1786	14802.4
20	1786	14802.4
21	1779	14814.9
22	1752	14806.1
23	1747	14794.1
24	1744	14789.9
25	1737	14790.5
26	1740	14798.8
27	1737	14800.9
28	1730	14800.9
29	1729	14830.1
30	1734	14820.0
31	1734	14827.7
32	1723	14804.4
33	1724	14805.5
34	1730	14796.6
35	1734	14794.4
36	1734	14793.1
37	1735.4	14793.1

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)