

GOVERNO DE MACAU

GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho n.º 65/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Companhia de Investimento e Desenvolvimento Predial Landmark, Limitada, de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, dos terrenos contíguos e com a área global de 371 m², sítos em Macau, no gaveto formado pela Avenida da Praia Grande, n.ºs 526, 528, 532 e 540, e Avenida do Infante D. Henrique, n.ºs 71, 73 e 75, afecto às finalidades comercial e de escritórios (Processo n.º 1 369.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 16/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 15 de Julho de 1994, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada denominada Companhia de Investimento e Desenvolvimento Predial Landmark, Limitada, com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 38-A, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 8 760 a fls. 107 v. do livro C-22, veio solicitar autorização para proceder à modificação do aproveitamento dos terrenos contíguos, com a área global de 371 m², sítos em Macau, no gaveto formado pela Avenida da Praia Grande, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 526, 528, 532 e 540, e Avenida do Infante D. Henrique, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 71, 73 e 75, em conformidade com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação condicionado à substituição dos lugares de estacionamento pelo pagamento da respectiva contribuição especial.

2. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor do prémio devido e fixou em minuta de contrato as condições a que o reaproveitamento deverá obedecer, com as quais a requerente concordou em 12 de Janeiro de 1995.

3. Os terrenos encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), sob os n.ºs 20 097 a fls. 32 v. do livro B-43, 20 098 a fls. 33 do livro B-43, 20 099 a fls. 33 v. do livro B-43, 20 100 a fls. 34 do livro B-43, e inscritos a favor da requerente sob os n.ºs 3 532 a fls. 110 do livro F-16K, 3 534 a fls. 112 do livro F-16K, 3 531 a fls. 109 do livro F-16K, 3 533 a fls. 111 do livro F-16K, respectivamente, e destinam-se, depois de demolidos os prédios neles existentes, a serem anexados e aproveitados conjuntamente, tendo a área registral global de 708,6 m².

4. Todavia, devido a novas medições efectuadas recentemente pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), aquela área foi rectificada para 371 m², conforme se encontra assinalada com a letra A na planta n.º 3 638/91, emitida por aquela Direcção de Serviços, em 2 de Dezembro de 1994.

5. Verificada a diferença entre a área registada e a medida pela DSCC o Departamento de Solos solicitou a esta Direcção de Serviços que esclarecesse a situação, nomeadamente através da elaboração de plantas com a trama dos terrenos de cada parcela desanexada da concessão inicial.

6. Em resposta, a DSCC informou, nomeadamente, que a elaboração de tal planta é de momento inexequível, dada a inexistência de elementos gráficos de suporte dos aproveitamentos das várias parcelas, no que concerne à titularidade das várias manchas de terreno sem construção que, na realidade, funcionam como zonas de acesso e serventia entre os prédios confinantes, ao nível do rés-do-chão.

Por outro lado, se atendermos às áreas que foram registadas na CRPM e as compararmos com as medições efectuadas recentemente aos prédios em questão, é fácil a construção de que aquelas estão manifestamente em desacordo com a realidade.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Março de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

8. 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 de concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 26 de Maio de 1995, assinada pelos seus legais representantes, Guilherme Ló, casado, natural do Peru, de nacionalidade portuguesa, e Au Tong Ian, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, ambos com residência habitual na Rua da Praia Grande, n.º 38-A, r/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.

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 identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Investimento e Desenvolvimento Predial Landmark, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, dos terrenos onde se encontram implantados os prédios n.ºs 526, 528, 532 e 540, da Avenida da Praia Grande, e n.ºs 71 a 75, da Avenida do Infante D. Henrique, com a área global rectificada para 371 (trezentos e setenta e um) metros quadrados, descritos na CRPM sob os n.ºs 20 097 a 20 100 a fls. 32 v., 33, 33 v. e 34, do livro B-43, e inscritos a favor da segunda outorgante sob os n.ºs 3 531 a 3 534 a fls. 109, 110, 111 e 112 do livro F-16K, destinando-se a serem anexados depois de efectuada a demolição dos mesmos.

2. A concessão do terreno, que se encontra assinalado pela letra «A» na planta anexa com o n.º 3 638/91, emitida em 2 de Dezembro de 1994, pela DSCC, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento do terreno é válido até 27 de Novembro de 2002.

2. O prazo de 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 23 (vinte e três) pisos.

2. O edifício referido no número anterior destina-se às seguintes finalidades de utilização:

Comércio: cave, rés-do-chão e do 1.º ao 8.º andar, com a área de 4 230 m²;

Escritórios: do 9.º ao 21.º andar, com a área de 4 648 m².

3. É autorizada, de acordo com a planta de alinhamento oficial n.º 91A229, emitida em 15 de Novembro de 1994, a ocupação vertical da parcela de terreno designada pela letra «B2», bem como a construção de arcadas na parcela «B1», ambas assinaladas na planta n.º 3 638/91, emitida pela DSCC em 2 de Dezembro de 1994.

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 \$ 5 565,00 (cinco mil, quinhentas e sessenta e cinco) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 66 585,00 (sessenta e seis mil, quinhentas e oitenta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

4 230 m² x \$ 7,50/m² \$ 31 725,00

ii) Área bruta para escritórios:

4 648 m² x \$ 7,50/m² \$ 34 860,00

2. As áreas referidas no número anterior 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 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 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 data 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 do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento do prazo referido na alínea a) do número anterior, o projecto só se considera 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, entende-se que, para a apreciação do projecto referido 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 a 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 sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, 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 que pode ir 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, que estejam, 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 sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 30 239 778,00 (trinta milhões, duzentas e trinta e nove mil, setecentas e setenta e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 15 000 000,00 (quinze milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 15 239 778,00 (quinze milhões, duzentas e trinta e nove mil, setecentas e setenta e oito) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 439 595,00 (cinco milhões, quatrocentas e trinta e nove mil, quinhentas e noventa e cinco) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — Contribuição especial

De acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, a segunda outorgante paga, ainda, pela renovação do prazo de concessão do terreno onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 526 e 528, da Avenida da Praia Grande, descrito na CRPM sob o n.º 20 097, uma contribuição especial no montante de \$ 20 768,00 (vinte mil, setecentas e sessenta e oito) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação pela Direcção dos Serviços de Finanças.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de \$ 5 565,00 (cinco mil, quinhentas e sessenta e cinco) patacas, por meio de depósito ou 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 — Transmissão

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, designadamente a respeitante ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária a favor de instituições de crédito, sediadas ou com sucursal no Território, 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 primeira — 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 segunda — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

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 aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima terceira — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de 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, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

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

Cláusula décima quarta — Foro competente

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

Cláusula décima quinta — 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 12 de Junho de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

