

Despacho n.º 107/SATOP/95

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, subdelego no director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e o Consórcio Soares da Costa/Tong Lei, para executar a empreitada do «Aterro junto das Portas do Cerco».

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 24 de Agosto de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 108/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial Veng Su, Limitada, de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, de três parcelas de terreno contíguas, com a área global de 271 m², situadas em Macau, na Rua do Almirante Sérgio, n.ºs 34 a 38, afectas às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 589.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 36/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 23 de Fevereiro de 1995, a sociedade comercial denominada Sociedade de Fomento Predial Veng Su, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1-3, edifício Banco Luso Internacional, 9.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 960 a fls. 89 do livro C-15, solicitou autorização para proceder à modificação do aproveitamento de três terrenos contíguas, com a área global de 271 m², que lhe estão concedidos, por arrendamento, de acordo com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual mereceu parecer favorável, sujeito ao cumprimento de determinadas condições.

2. O terreno assinalado na planta n.º 436/89, emitida em 21 de Fevereiro de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com a área rectificada, por nova medição, de 272,67 m² para 271 m², encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 12 681 a 12 683 a fls. 42 v. a 43 v. do livro B-34 e inscrito a favor da requerente sob os n.ºs 2 805 a fls. 172 do livro F-12K e 1 526 a fls. 87 do livro F-6K, cujas parcelas se destinam a ser anexadas para aproveitamento conjunto.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor de contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato, que mereceu a concordância da concessionária, conforme carta datada de 11 de Abril de 1995.

4. O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 18 de Maio de 1995, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

5. 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 sociedade requerente e por esta expressamente aceites,

mediante declaração datada de 14 de Agosto de 1995, subscrita por Lui Jian She, casado, natural da República Popular da China e com domicílio profissional na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1-3, 9.º andar, edifício Banco Luso Internacional, na qualidade de representante legal, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados 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, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Sociedade de Fomento Predial Veng Su, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno onde se encontram implantados os prédios n.ºs 34 a 38, da Rua do Almirante Sérgio, em Macau, descritos na CRPM sob os n.ºs 12 681, 12 682 e 12 683 a fls. 42 v., 43 e 43 v. do livro B-34 e inscritos a favor da segunda outorgante sob os n.ºs 2 805 a fls. 172 do livro F-12K e 1 526 a fls. 87 do livro F-6K, da mesma Conservatória, com a área global de 272,67 (duzentos e setenta e dois vírgula sessenta e sete) metros quadrados, rectificada para 271 (duzentos e setenta e um) metros quadrados, que se encontram assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 436/89, emitida em 21 de Fevereiro de 1995, pela DSCC;

b) As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas, após demolição dos edifícios nelas existentes, e aproveitadas, conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com área de 271 (duzentos e setenta e um) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido por um período de 75 (setenta e cinco) anos contados a partir de 12 de Janeiro de 1931, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

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.

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

Comercial: com a área de 255 m²;

Habitacional: com a área de 1 565 m².

3. A área de 87 (oitenta e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supra-identificada, situada ao nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, a que se chama zona de passeio sob as arcadas.

4. A segunda outorgante fica obrigada a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

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 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 2 168,00 (duas mil, cento e sessenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 7 790,00 (sete mil, setecentas e noventa) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

255 m² x 6,00 patacas/m²..... 1 530,00 patacas

ii) Área bruta para habitação:

1 565 m² x 4,00 patacas/m²..... 6 260,00 patacas

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante de 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 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 18 (dezoito) 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 do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, para a 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 da obra, para o início da mesma.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no 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 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.

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 até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 1 783 131,00 (um milhão, setecentas e oitenta e três mil, cento e trinta e uma) patacas, da seguinte forma:

a) 900 000,00 (novecentas mil) patacas, 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O diferencial, no valor de 883 131,00 (oitocentas e oitenta e três mil, cento e trinta e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 464 880,00 (quatrocentas e sessenta e quatro mil, oitocentas e oitenta) patacas, vencendo-se 6 (seis) meses após a publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — 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 2 168,00 (duas mil, cento e sessenta e oito) 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 nona — 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, designadamente, da relativa 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 — 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 primeira — 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 segunda — 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 terceira — 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 quarta — 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 25 de Agosto de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

