

Despacho n.º 159/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Fomento Imobiliário Sam Heng, Limitada, de alteração do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 6 088 m², sito na Taipa, na Estrada Nova, outrora Rua do Ouvidor Arriaga, n.ºs 322 a 408 (Processo n.º 6 259.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 82/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Fomento Imobiliário Sam Heng, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 65, 11.º andar, «A-B», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 089, a fls. 164 v. do livro C-3, é titular, em regime de arrendamento, de um terreno com a área de 6 088 metros quadrados, situado na ilha da Taipa, na Estrada Nova, antiga Rua do Ouvidor Arriaga, direito que adquiriu por escritura de transmissão de 13 de Novembro de 1981.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 12 061 a fls. 113 do livro B-32 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 10 630 a fls. 17 v. do livro F-12.

3. Através do Despacho n.º 221/85, publicado no *Boletim Oficial* n.º 41/85, de 12 de Outubro, a concessionária foi autorizada a alterar a finalidade e o aproveitamento do terreno, nos termos do contrato de revisão da concessão que veio a ser titulado por escritura pública, outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) em 8 de Agosto de 1986, lavrada a fls. 70 e seguintes do livro n.º 252.

4. De acordo com a cláusula sétima do referido contrato, o prémio devido pela revisão da concessão seria pago parcialmente em numerário e a outra parte pela dação em pagamento de 18 fracções autónomas dos edifícios construídos, do tipo T₂, a escolher pelo Território.

5. Todavia, por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, a concessionária veio solicitar que lhe fosse permitido pagar em numerário a parte do prémio a prestar pela dação em pagamento a que estava obrigada.

6. Analisado o pedido pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) foi por mim autorizada a pretensão da requerente condicionada ao pagamento do montante global de 5 474 563,00 patacas, correspondente ao valor dos dezoito apartamentos, do tipo T₂, a preços actuais, acrescido da quantia de 846 563,00 patacas, a título de juros devidos pela mora no cumprimento.

7. Nesta conformidade, o Departamento de Solos da DSSOPT fixou, em minuta de contrato, as condições a que a alteração ao contrato de revisão da concessão deve obedecer, as quais foram aceites pelo legal representante da requerente, conforme se alcança da carta datada de 9 de Agosto de 1995.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 24 de Agosto de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

9. Posteriormente as condições da presente alteração foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 4 de Dezembro de 1995,

subscrita por Chen Deguang, casado, natural da República Popular da China e residente na Rua da Praia Grande, 111-B, 9.º andar, em Macau, na qualidade de procurador, qualidade e poderes para o acto 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 da alteração ao contrato de revisão da concessão que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Fomento Imobiliário Sam Heng, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a conversão em numerário da dação em pagamento de dezoito fracções autónomas dos edifícios construídos no terreno com a área de 6 088 (seis mil e oitenta e oito) metros quadrados, situado junto à Avenida do Ouvidor Arriaga, na ilha da Taipa, estipulada na alínea c) do n.º 2 da cláusula sétima do contrato de revisão da concessão, por arrendamento, titulada por escritura pública outorgada na DSF, em 8 de Agosto de 1986.

2. Em consequência da autorização referida no número anterior, a segunda outorgante paga ao primeiro outorgante o montante de 5 474 563,00 (cinco milhões, quatrocentas e setenta e quatro mil, quinhentas e sessenta e três) patacas, correspondente ao valor actual das referidas fracções, integralmente e de uma só vez, um mês após a publicação em *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Artigo segundo

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 15 de Dezembro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 160/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Predial Golden Sources, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 253 m², sito em Macau, na Rua dos Pescadores, n.º 6 (no cruzamento da Avenida da Amizade com a Rua dos Pescadores), por alteração da finalidade e modificação do seu aproveitamento, para a construção de um edifício destinado a habitação, comércio e estacionamento.

Reversão para o Território de duas parcelas de terreno com a área global de 332 m², a desanexar do terreno concedido, que se destinam a integrar o domínio público do Território e concessão de duas parcelas de terreno com a área global de 15 m², para anexar ao terreno principal (Processo n.º 953.2, da Direcção dos Serviços

de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 72/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 19 de Abril de 1995, a sociedade por quotas denominada Sociedade de Investimento Predial Golden Sources, Limitada, com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 57, Centro Comercial Praia Grande, apartamento 302, matriculada na Conservatória do Registo Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 7 610 a fls. 124 v. do livro C-19, solicitou autorização para proceder ao reaproveitamento do terreno que lhe está concedido, por arrendamento, com a área de 2 253 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 016 a fls. 172 do livro B-42 e inscrito a seu favor sob o n.º 9 587 a fls. 125 do livro F-53M, sito em Macau, na Rua dos Pescadores, n.º 6 (no cruzamento da Avenida da Amizade com a Rua dos Pescadores), em conformidade com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

2. O terreno em apreço encontra-se assinalado pelas letras «A», «B» e «B1» na planta n.º 849/89, emitida em 29 de Maio de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as áreas de 1 930 m², 297 m² e 26 m², respectivamente.

3. O alinhamento definido para o local determina a necessidade de integrar no domínio público do Território as parcelas de terreno identificadas pelas letras «B» e «B1» e a de conceder duas parcelas com a área global de 15 m², assinaladas pelas letras «A1» e «A2» na planta mencionada, a desanexar do terreno descrito sob o n.º 22 286 a fls. 33 do livro B-35M, que se destinam a ser anexadas ao terreno principal, descrito sob o n.º 20 016 do livro B-42 da CRPM.

O terreno passa, assim, a ser constituído pelas parcelas assinaladas pelas letras «A», «A1» e «A2», com a área global de 1 945 m².

4. Instruído o processo com os documentos necessários, 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 concessão deve obedecer, as quais foram comunicadas à requerente e por esta aceites.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 20 de Julho de 1995, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

6. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão do contrato de concessão foram notificadas à sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 13 de Novembro de 1995, assinada pelo seu gerente, Lam Kam Seng, aliás Peter Lam, casado, residente na Estrada de Cacilhas, n.º 25, edifício Hoi Fu Fa Yuen, 20.º andar, «N», em Macau, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

7. A sisa relativa às parcelas com 15 m², ora concedidas, foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 31 de Outubro de 1995, conforme conhecimento n.º 10 295/35 552, arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 nos artigos 29.º, 44.º, 107.º e 129.º, todos 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 Sociedade de Investimento Predial Golden Sources, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 2 253 (dois mil, duzentos e cinquenta e três) metros quadrados, situado em Macau, na Rua dos Pescadores, onde se encontra construído o prédio n.º 6, descrito na CRPM sob o n.º 20 016 a fls. 172 do livro B-42 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 9 587 a fls. 125 do livro F-53M, o qual se encontra assinalado pelas letras «A», «B» e «B1» na planta n.º 849/89, emitida em 29 de Maio de 1995, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, das parcelas de terreno com as áreas de 297 (duzentos e noventa e sete) e 26 (vinte e seis) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, pelas letras «B» e «B1» na mencionada planta da DSCC, destinadas a integrar o domínio público, que serão desanexadas do terreno referido na alínea anterior, logo que demolido o prédio nele existente;

c) A concessão, por arrendamento, a favor da segunda outorgante, por força dos novos alinhamentos, das parcelas de terreno com as áreas de 12 (doze) e 3 (três) metros quadrados, e com o valor atribuído de 86 639,00 (oitenta e seis mil, seiscentas e trinta e nove) patacas e 21 659,00 (vinte e uma mil, seiscentas e cinquenta e nove) patacas, a desanexar do terreno descrito na CRPM sob o n.º 22 286 a fls. 33 do livro B-35M e que se encontram assinaladas, respectivamente, pelas letras «A1» e «A2» na planta da DSCC supra-referida.

2. As parcelas de terreno assinaladas pelas letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 849/89, emitida pela DSCC, em 29 de Maio de 1995, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de arrendamento, após a demolição do edifício ali existente, passando a constituir um único lote com a área de 1 945 (mil novecentos e quarenta e cinco) metros quadrados e de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual se atribui o valor de 14 042 731,00 (catorze milhões, quarenta e duas mil, setecentas e trinta e uma) patacas, e cuja concessão passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar de 29 de Novembro de 1985, conforme escritura pública do contrato de 7 de Dezembro de 1990, exarada de fls. 44 a 46 v. do livro n.º 281, da Direcção dos Serviços de Finanças.

2. É autorizada a renovação do prazo de arrendamento por 10 (dez) anos, contados a partir de 29 de Novembro de 1995, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de

Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

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 uma cave, um pódio com três pisos e duas torres com 15 pisos, num total de 19 pisos.

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

Comercial: com a área de 1 390 m²;

Habitacional: com a área de 14 218 m²;

Estacionamento: com a área de 6 038 m²;

Área livre ajardinada (pisso vazado, cobertura do pódio): com a área de 841 m²;

Clube: 985 m².

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

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 19 450,00 (dezanove mil, quatrocentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 120 835,00 (cento e vinte mil, oitocentas e trinta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

1 390 m² x \$ 7,50/m² \$ 10 425,00 patacas

ii) Área bruta para habitação:

14 218 m² x \$ 5,00/m² \$ 71 090,00 patacas

iii) Área bruta para estacionamento:

6 038 m² x \$ 5,00/m² \$ 30 190,00 patacas

iv) Área livre:

1 826 m² x \$ 5,00/m² \$ 9 130,00 patacas

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 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 36 (trinta e seis) 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 da obra, para o início da obra.

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 90 (noventa) 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 sujeita 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 — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao 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 — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar, exclusivamente, pela segunda outorgante:

1. a) A desocupação do terreno e das parcelas assinaladas pelas letras «B», «B1», «B2», «C», «C1» e «C2» na planta n.º 849/89, emitida pela DSCC, em 29 de Maio de 1995, assim como a remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) A elaboração dos projectos, a aprovar pelo primeiro outorgante, das infra-estruturas (arruamentos, saneamento) correspondentes às parcelas de terreno assinaladas pelas letras «B», «B1», «B2», «C», «C1» e «C2» na mencionada planta;

c) A execução de todas as infra-estruturas referidas na alínea anterior.

2. A segunda outorgante obriga-se a apresentar os projectos das infra-estruturas indicados na alínea b) do número anterior, para aprovação do primeiro outorgante, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. A segunda outorgante garante boa execução e qualidade dos materiais aplicados na construção das infra-estruturas a que se refere a alínea b) do n.º 1 desta cláusula durante o período de um ano, contado da data da recepção daquelas, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a qualidade dos materiais a aplicar nas obras referidas na presente cláusula está sujeita à escolha e aprovação prévia do primeiro outorgante.

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 contrato, uma contribuição especial no montante de 194 500,00 (cento e noventa e quatro mil e quinhentas) patacas, no prazo de 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula nona — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 14 042 731,00 (catorze milhões, quarenta e duas mil, setecentas e trinta e uma) patacas, da seguinte forma:

a) 8 000 000,00 (oito milhões) de patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 6 042 731,00 (seis milhões, quarenta e duas mil, setecentas e trinta e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais,

iguais de capital e juros, no montante de 2 156 856,00 (dois milhões, cento e cinquenta e seis mil, oitocentas e cinquenta e seis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 actualiza a caução para o valor de 19 450,00 (dezanove mil, quatrocentas e cinquenta) 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 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, designadamente da relativa ao prémio.

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 do contrato

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

a) Findo o prazo de 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 quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando que 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 não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- 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 de Competência Genérica 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 15 de Dezembro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

