

Despacho n.º 33/SATOP/96

Respeitante à alteração do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 12 471 m², sito em Macau, na Doca do Patane, lote PS3, a favor da sociedade GH — Empreendimentos Imobiliários, Limitada, destinado à construção de um edifício ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 95/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 34/SATOP/91, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 10/91, de 11 de Março, foi titulada, a favor da sociedade GH — Empreendimentos Imobiliários, Limitada, com sede em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 241 a fls. 18 v. do livro C-11, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 12 471 m², em parte a conquistar ao mar, sito em Macau, na Doca do Patane, lote PS3, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, ao abrigo do regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

Esta concessão foi registada na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), tendo o terreno sido descrito sob o n.º 22 136 a fls. 28 do livro B-132, e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 29 574 a fls. 22 do livro F-42.

2. Nos termos do estipulado no contrato, o aproveitamento do terreno devia operar-se no prazo global de 46 meses, contados a partir de 11 de Março de 1991.

3. Apesar do prazo de aproveitamento já ter terminado em 11 de Janeiro de 1995, a construção do edifício ainda não foi iniciada, atendendo a que se encontra dependente das obras de aterro e de infra-estruturas da Doca do Patane Sul, cuja licença de obras só foi emitida em 3 de Maio de 1995.

4. Torna-se, assim, necessário proceder à alteração do despacho de concessão em conformidade com o novo prazo de aproveitamento do terreno, bem como em relação ao prémio e ao aproveitamento do terreno que, devido a pequenos ajustamentos mandados efectuar pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, sofreu algumas alterações.

5. O processo seguiu a sua tramitação, tendo o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas aprovado, em 9 de Outubro de 1995, a minuta de alteração do contrato de concessão elaborada pelo Instituto de Habitação de Macau (IHM), tendo esta sido enviada à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Outubro de 1995, emitiu parecer favorável à alteração do contrato de concessão.

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 alteração do contrato de concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 29 de Janeiro de 1996, assinada por Cheng Hanjing, solteiro, natural de Guangdong, de nacionalidade chinesa, e por Vítor Cheung Lup Kwan, solteiro, natural de Cantão, de nacionalidade portuguesa, ambos com domicílio profissional na Avenida da Amizade, n.º 98-E, Alameda Heong San, 13.º andar, «D», na qualidade de representantes da sociedade, 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, conjugado com o disposto nos artigos 7.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro a alteração identificada em epígrafe de acordo com as condições seguintes:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 12 471 (doze mil, quatrocentos e setenta e um) metros quadrados, situado na Doca do Patane Sul, lote PS3, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 22 136 a fls. 28 do livro B-132, e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 29 574 a fls. 22 do livro F-42, titulado pelo Despacho n.º 34/SATOP/91, publicado no suplemento ao n.º 10/91 do *Boletim Oficial* de Macau, de 11 de Março.

2. Em consequência do referido n.º 1 deste artigo, as cláusulas primeira, quarta, sexta, décima terceira, décima quarta, vigésima primeira e vigésima terceira do contrato passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto deste contrato a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, que regula a celebração dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 29 pisos, constituído por 5 blocos que assentam sobre um pódio.

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

a) Habitação: 128 401 m² (cento e vinte e oito mil, quatrocentos e um metros quadrados);

b) Comércio: 22 642 m² (vinte e dois mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados);

c) Estacionamento: 12 678 m² (doze mil, seiscentos e setenta e oito metros quadrados).

3. As áreas brutas de construção referidas no número anterior distribuem-se pelos pisos referidos no Projecto de Arquitectura (anexo II) e estão sujeitas a eventuais acertos após a aprovação do projecto definitivo.

4. A área afectada à habitação deverá ter o seguinte número de fogos, por categorias e tipos:

Categoria «B»: 2 059 fogos, sendo 200 fogos do tipo T₁, 1 125 do tipo T₂ e 734 do tipo T₃,

5.

Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno

O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 40 meses, contados a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula décima terceira — Prémio do contrato

1. A segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, 652 fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, sendo 82 do tipo T₁, 326 do tipo T₂ e 244 do tipo T₃, localizados:

• 400 na torre «B», sendo 50 do tipo T₁, 225 do tipo T₂ e 125 do tipo T₃;

• 252 na torre «C», sendo 32 do tipo T₁, 101 do tipo T₂ e 119 do tipo T₃.

2.

3.

Cláusula décima quarta — Comercialização dos fogos da segunda outorgante

1. A venda de fogos, pertencentes à segunda outorgante rege-se-á pelo disposto nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, devendo a segunda outorgante observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. A celebração dos contratos-promessa de compra e venda só pode iniciar-se após o começo das obras de construção e deve ser efectuada pela segunda outorgante, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IHM.

3. A segunda outorgante, na venda de fracções habitacionais, obriga-se:

a) A transaccionar as fracções exactamente pelos preços que forem fixados pela Administração;

b) A vender à Administração pelos preços fixados, se esta o solicitar até 60 dias após a data fixada pela empresa para o início da comercialização, as fracções indispensáveis à resolução de questões pontuais de carência habitacional;

c) A enviar ao IHM, no prazo de 30 dias contados a partir da data da celebração, cópias dos contratos-promessa de compra e venda.

4. A segunda outorgante, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares em situações especiais a indicar pelo primeiro outorgante, ou a este, se assim o pretender, 50% dos fogos de sua pertença até 60 dias, contados a partir da data em que a empresa comunicar que pretende iniciar a comercialização dos mesmos. Terminado este prazo o IHM indica, no prazo de 10 dias, compradores inscritos na lista geral para os fogos da reserva não utilizados.

5. A segunda outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos da sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda

fixados num preçário a autorizar pelo primeiro outorgante, não podendo, em média, o preço de venda dos fogos do tipo T₁ ultrapassar as 136 000,00 (cento e trinta e seis mil) patacas, os do tipo T₂ as 172 000,00 (cento e setenta e duas mil) patacas e os do tipo T₃ as 205 000,00 (duzentas e cinco mil) patacas. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido da segunda outorgante, a partir de 11 de Março de 1996, sendo utilizado, para o efeito, o índice de preços no consumidor publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau, para o semestre anterior.

6. A segunda outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, em impresso próprio fornecido pelo IHM, as promessas de venda assumidas, bem como a enviar fotocópia do contrato-promessa de compra e venda celebrado, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pelo IHM e constituirá documento indispensável à celebração das escrituras de compra e venda, sendo consideradas nulas e de nenhum efeito as vendas realizadas à margem deste procedimento.

7. No caso dos promitentes-compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei n.º 3/86/M, de 4 de Janeiro, e sempre que se verifique a situação prevista no n.º 4 do artigo 7.º daquele diploma, a segunda outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula vigésima primeira deste contrato, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (FBCH) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

Cláusula vigésima primeira — Benefícios fiscais

1. A segunda outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. A segunda outorgante será excluída daqueles benefícios fiscais, nomeadamente os referentes ao imposto complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada a contabilidade respeitante ao empreendimento, e/ou não cumpra o estabelecido no n.º 7 da cláusula décima quarta deste contrato.

3. A declaração de caducidade ou rescisão deste contrato implicará a cessação imediata dos benefícios fiscais correspondentes e conseguidos por força deste contrato.

Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

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 26 de Fevereiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.