

Despacho n.º 35/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito por Manuel Vong, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno sito em Macau, na Estrada Marginal da Ilha Verde, com a área de 1 430 m², por alteração da finalidade industrial para habitacional e comercial.

Reversão ao Território de duas parcelas de terreno com as áreas de 3 e 237 m², que se destinam a integrar o domínio público e concessão de uma parcela com a área de 32 m², por força dos novos alinhamentos definidos para o local, ficando o terreno com a área global de 1 222 m² (Processo n.º 298.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 40/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 54/SAOPH/88, publicado no *Boletim Oficial* n.º 20/88, de 16 de Maio, foi autorizada a concessão, por arrendamento, a favor de Manuel Vong, casado com Yvonne Lam Lai Ha, também conhecida por Lam Lai Ha Yvonne, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, onde reside na Rua da Ribeira do Patane, n.º 16, de um terreno com a área de 1 430 m², sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, destinado à construção de um edifício industrial com seis pisos, para uso próprio e instalação de unidades fabris de baixo custo.

2. Todavia, em 21 de Outubro de 1989, o concessionário veio solicitar a alteração da finalidade do terreno, de industrial para habitacional, alegando, para o efeito, que a oferta de espaço industrial suplanta largamente a procura e que a construção de um edifício industrial no terreno concedido poderá revelar-se economicamente não rentável, uma vez que a zona em que o terreno se insere é predominantemente habitacional.

3. Este pedido depois de analisado mereceu despacho de indeferimento do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 15 de Março de 1990.

4. Em 9 de Maio de 1992, por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada denominada «Companhia de Construção Imobiliária Chan Hung, Limitada», com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c, letras «P» e «Q», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau sob o n.º 4 886 a fls. 145 v. do livro C-12, na qualidade de bastante procuradora do concessionário, veio solicitar, de novo, a alteração da finalidade do aproveitamento do terreno de indústria para habitação e comércio, invocando as mesmas razões já anteriormente apresentadas e juntando para o efeito novo estudo prévio.

5. Em face do pedido foi solicitado parecer à Direcção dos Serviços de Economia (DSE), que se pronunciou favoravelmente, dado haver de momento espaço industrial vago.

6. Nestas circunstâncias e em conformidade com o meu despacho de 8 de Abril de 1994, a determinar a revisão do contrato de concessão, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a respectiva minuta de contrato, que mereceu a concordância do requerente, conforme carta de 11 de Maio de 1995.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta n.º 2 275/89, emitida em 2 de Março de 1994 pela Direcção dos Serviços de

Cartografia e Cadastro (DSCC). As parcelas assinaladas com as letras «B» e «E», que fazem parte do terreno inicialmente concedido, destinam-se a integrar o domínio público do Território, passando o terreno a ser constituído pelas parcelas assinaladas com as letras «D» e «C», com a área de 1 222 m², sendo esta última parcela a conceder «ex-novo» por força dos novos alinhamentos definidos para o local.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Junho de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

9. A sisa respeitante à parcela de terreno ora concedida foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 2 de Fevereiro de 1996, conforme cópia do conhecimento n.º 01 425/05 320, que se encontra arquivada no processo da Comissão de Terras.

10. 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 da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 5 de Fevereiro de 1996, assinada por Cheang Mío Lin, aliás Zheng Miao Lian, casada, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Estrada de Coelho do Amaral, n.º 58, 4.º andar, e Pedro Chiang, casado, natural do Camboja, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c, «P» e «Q», em Macau, na qualidade de gerentes da procuradora Companhia de Construção Imobiliária Chan Hung, Limitada, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, em 6 de Fevereiro de 1996.

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 56.º e seguintes e 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 Manuel Vong, representado pela Companhia de Construção Imobiliária Chan Hung, Limitada, como segundo outorgante:

Artigo primeiro — Objecto do contrato

1. Pelo presente contrato é autorizada:

a) A alteração da finalidade industrial, fixada na cláusula terceira do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 430 (mil quatrocentos e trinta) metros quadrados, situado em Macau, na Estrada Marginal da Ilha Verde, titulado pelo Despacho n.º 54/SAOPH/88, publicado no *Boletim Oficial* n.º 20/88, de 16 de Maio, omissa na CRPM, assinalado com as letras «B», «D» e «E» na planta n.º 2 275/89, emitida em 2 de Março de 1994 pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante, destinando-se o edifício a construir às finalidades habitacional e comercial;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, das parcelas de terreno assinaladas com as letras «B» e «E» na planta supra-referida, com as áreas de 3 (três) e 237 (duzentos e trinta e sete) metros quadrados, respectivamente, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinando-se, depois de desocupadas, a integrar o domínio público do Território;

c) A concessão, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 32 (trinta e dois) metros quadrados, assinalada com a letra «C» na mesma planta, omissa na CRPM, à qual é atribuído o valor de 342 406,00 (trezentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e seis) patacas, e que se destina a ser anexado à parcela de terreno assinalada com a letra «D».

2. A concessão do terreno, agora com a área de 1 222 (mil duzentos e vinte e dois) metros quadrados e com o valor atribuído de 13 075 643,00 (treze milhões, setenta e cinco mil, seiscentas e quarenta e três) patacas, assinalado com as letras «C» e «D» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, rege-se pelas cláusulas do contrato titulado pelo Despacho n.º 54/SAOPH/88, com as alterações ora introduzidas nas cláusulas segunda, terceira, quarta, quinta, sétima e nona, que passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 16 de Maio de 1988, data da publicação do Despacho n.º 54/SAOPH/88 no *Boletim Oficial* n.º 20/88, de 16 de Maio.

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 será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: com a área de 1 552 m²;

Habitacional: com a área de 6 837 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo 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 9 776,00 (nove mil, setecentas e setenta e seis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de 36 660,00 (trinta e seis mil, seiscentas e sessenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
6 837 m² x \$ 4,00/m² 27 348,00 patacas;

ii) Área bruta para o comércio:
1 552 m² x \$ 6,00/m² 9 312,00 patacas.

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para efeito da emissão da licença de

utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) 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, o segundo outorgante deverá, 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 (projectos 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 dos prazos referidos no número anterior o projecto só se considerará 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, entender-se-á que, para apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá 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 de 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 sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir 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 sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de 9 776,00 (nove mil, setecentas e setenta e seis) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Artigo segundo

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A», «B», «C», «D» e «E» na planta n.º 2 775/89, emitida em 2 de Março de 1994 pela DSCC, e remoção de todas as construções e materiais existentes;

b) A execução de infra-estruturas urbanas nas parcelas de terreno assinaladas com as letras «A», «B», «E» e «F» destinadas a vias públicas.

2. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nas infra-estruturas a que se refere o n.º 1 desta cláusula e, durante o período de 1 (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.

Artigo terceiro

1. Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante da quantia de 501 060,00 (quinhentas e uma mil e sessenta) patacas, nas condições estipuladas na cláusula oitava do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 54/SAOPH/88, o segundo outorgante, por força da presente revisão, paga, ainda, a importância de 12 574 583,00 (doze milhões, quinhentas e setenta e quatro mil, quinhentas e oitenta e três) patacas, da seguinte forma:

a) 6 000 000,00 (seis 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 6 574 583,00 (seis milhões, quinhentas e setenta e quatro mil, quinhentas e oitenta e três) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 3 460 860,00 (três milhões, quatrocentas e sessenta mil, oitocentas e sessenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

Artigo quarto

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 28 de Fevereiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

