

Despacho n.º 162/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Andreas — Sociedade de Construção e Investimento Predial, Limitada, de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 917 m², sito em Coloane, junto à Estrada de Seac Pai Van, para construção de um edifício ao abrigo do regime dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação (Processo n.º 65/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, o Instituto de Habitação de Macau preparou e conduziu o processo de concurso público para a concessão do terreno informando os eventuais interessados das condições para apresentarem as propostas.

2. Das três propostas aceites foi seleccionada a apresentada pela concorrente Andreas — Sociedade de Construção e Investimento Predial, Limitada, por ser a que oferecia maior prémio.

3. Perante o parecer favorável da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes sobre o estudo prévio, o Instituto de Habitação de Macau elaborou a minuta do contrato de concessão, tendo as condições da concessão sido notificadas à requerente obtendo desta a sua aceitação.

4. O terreno, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, situa-se em Coloane, junto à Estrada de Seac Pai Van e encontra-se assinalado na planta n.º 337/89, emitida pela DSCC, em 18 de Janeiro de 1996.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Outubro de 1996, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugados 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 o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Andreas — Sociedade de Construção e Investimento Predial, Lda., como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

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 segunda — Regime jurídico da concessão

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento, precedido de concurso público na forma de proposta em carta fechada, um terreno não descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, situado junto à Estrada de Seac Pai Van, na ilha de Coloane, com a área de 1 917 m², de ora em diante

designado simplesmente por terreno, o qual se encontra assinalado com a letra «A» na planta anexa (anexo I) com o número de processo n.º 337/89, emitida em 18 de Janeiro de 1996, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula terceira — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado de acordo com o estudo prévio anexo ao presente contrato (anexo II), com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por três blocos, com 7 pisos, sendo os dois últimos ligados em sistema duplex.

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

a) Habitação: 6 892,00 m² (seis mil, oitocentos e noventa e dois metros quadrados);

b) Comércio: 1 112,00 m² (mil cento e doze metros quadrados);

c) Estacionamento não coberto: 751,00 m² (setecentos e cinquenta e um metros quadrados).

3. As áreas brutas de construção referidas no número anterior distribuem-se pelos pisos referidos no estudo prévio (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:

117 fogos sendo:

67 da categoria A, dos quais 17 do tipo T0I, 35 do tipo T0II, 7 do tipo T0III e 8 do tipo T0IV;

50 da categoria B, sendo 15 do tipo T1, 29 do tipo T2, 5 fogos do tipo T3 e 1 do tipo T4.

5. O edifício a construir, para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral da Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverá ainda respeitar no mínimo os acabamentos e equipamentos constantes do anexo III.

Cláusula quinta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, a segunda outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará 1,00/m² (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de 1 917,00 (mil novecentas e dezassete) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar:

1,00/m²/piso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada à habitação e estacionamento;

3,00/m²/piso (três patacas por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

2. As rendas serão 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 estipulados por legislação que durante a vigência do contrato venha a ser publicada.

Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior desta cláusula, a segunda outorgante observará os seguintes prazos:

a) 60 dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 60 dias, a contar da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 30 dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão 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 entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos 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, a segunda 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção do estipulado 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 sétima — Obrigações da segunda outorgante

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do terreno, a levar a efeito nos termos da cláusula quarta deste contrato, correm por conta e responsabilidade da segunda outorgante que, para o efeito, deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

2. Para além das demais obrigações resultantes deste contrato e da legislação aplicável à presente concessão, constituem ainda

encargos especiais deste contrato a correr exclusivamente por conta da segunda outorgante:

a) A demolição e remoção de todas as construções e infra-estruturas existentes no terreno e nas áreas envolventes assinaladas com as letras «B», «C», «D», «E» e «F» na planta com o n.º 337/89 que constitui o anexo I deste contrato, no prazo máximo de 90 dias a contar da data da publicação do despacho que titula o presente contrato;

b) O tratamento paisagístico e passeios públicos a executar nas áreas envolventes assinaladas pelas letras «B» e «D» na planta com o n.º 337/89;

c) A execução da via de serviço interior a executar na área assinalada pela letra «C» na planta que constitui o anexo I.

Cláusula oitava — Materiais de aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que a segunda outorgante, eventualmente, necessite para aplicar no terreno terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula nona — Obrigações do primeiro outorgante

O primeiro outorgante compromete-se a realojar todos os ocupantes dos edifícios que ocupam actualmente o terreno.

Cláusula décima — Penalidades por incumprimento dos prazos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula sexta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa que poderá ir até 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 90 (noventa) dias, e, para além desse período e até ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias, fica sujeita a multa que poderá 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, 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 décima primeira — Cauções

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante prestará uma caução no valor de 1 917,00 (mil novecentas e dezassete) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

3. Para além da caução referida nos n.ºs 1 e 2 desta cláusula a segunda outorgante obriga-se ainda, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, por meio de depósito ou

por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

4. A caução prevista no n.º 3 desta cláusula deverá ser prestada até trinta dias após a data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do primeiro outorgante, no caso de caducidade ou rescisão do presente contrato por incumprimento imputável à segunda outorgante.

Cláusula décima segunda — Transmissões

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.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento a segunda outorgante poderá constituir hipoteca voluntária 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 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, 50 (cinquenta) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias e respectiva localização por pisos, de acordo com o estudo prévio (anexo II):

15 fogos da categoria B e tipo T1, localizados 12 fogos nos pisos 1 a 4 do bloco III e designados pelas letras A, E e H em todos os pisos, e os restantes 3 fogos no piso 1 do bloco II e designados pelas letras C, D e G;

29 fogos da categoria B e tipo T2, localizados 20 fogos nos pisos 1 a 4 do bloco III e designados pelas letras B, C, D, F e G em todos os pisos, 6 fogos nos pisos 5 e 6 (duplex) do bloco III e designados pelas letras A, D, E, H, I e J e os restantes 3 fogos no piso 1 do bloco II e designados pelas letras B, E e F;

5 fogos da categoria B e tipo T3, localizados 4 fogos nos pisos 5 e 6 (duplex) do bloco III e designados pelas letras B, C, G e K e o restante fogo no piso 1 do bloco II e designado pela letra A;

1 fogo da categoria B e tipo T4, localizado nos pisos 5 e 6 (duplex) do bloco III e designado pela letra F.

2. A segunda outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade das fracções autónomas referidas no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao IHM.

3. A segunda outorgante fica obrigada a proceder à entrega imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

Cláusula décima quarta — Comercialização dos fogos da segunda outorgante

1. A venda de fogos pertencentes à segunda outorgante rege-se pelo disposto nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 13/

193/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 da categoria A ultrapassar as 4 500,00 (quatro mil e quinhentas) patacas por metro quadrado de área útil. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido da segunda outorgante, a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato, sendo utilizada para o efeito a evolução registada pelo índice de preços no consumidor, publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau, no 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 décima quinta — Comercialização de áreas não habitacionais

Uma vez concluído o aproveitamento integral do terreno, a segunda outorgante poderá, sem os condicionalismos aplicáveis à comercialização dos fogos mencionados na cláusula anterior, proceder ao arrendamento e/ou à venda das demais fracções autónomas constituídas que não se destinem a habitação.

Cláusula décima sexta — Administração do edifício

1. A segunda outorgante compromete-se a assegurar, até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos, mediante remuneração a aprovar pelo primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto, que regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

2. A segunda outorgante pode administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação do serviço, não se transferindo, porém, a sua responsabilidade.

3. Quando razões excepcionais o justifiquem, pode o primeiro outorgante contratar por adjudicação directa a prestação do serviço de administração do condomínio.

Cláusula décima sétima — Comparticipação do primeiro outorgante nas despesas de condomínio

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que, nos termos da cláusula décima terceira, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, a segunda outorgante deverá propor ao primeiro outorgante, através do IHM e até dois meses antes da data prevista para a emissão da licença de utilização, o valor da prestação do serviço de administração para aprovação.

3. O pagamento das despesas a cargo do primeiro outorgante, efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IHM, pela segunda outorgante, do respectivo recibo, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula décima oitava — Caducidade do contrato

1. A concessão do terreno, enquanto provisória, caducará nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo de multa agravada, previsto na cláusula décima;
- b) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador e será publicada no *Boletim Oficial*.

3. Declarada a caducidade, o terreno reverterá à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que a segunda outorgante tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula décima primeira deste contrato.

4. A segunda outorgante terá de abandonar o terreno no prazo fixado pelo despacho referido no n.º 2 desta cláusula, tomando o primeiro outorgante posse do terreno, findo aquele prazo.

Cláusula décima nona — 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 vigésima — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido, no todo ou em parte, sempre que se verifique algum dos seguintes factos:

- a) Falta de pagamento da renda do terreno no prazo legal;
- b) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido no caso de a concessão já se ter convertido em definitiva;
- c) Transmissão de situações decorrentes da concessão enquanto provisória sem autorização do primeiro outorgante, com violação do disposto na cláusula décima segunda deste contrato;
- d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima terceira;
- e) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas décima quarta ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. Declarada a rescisão deste contrato, total ou parcial, reverterá a favor do primeiro outorgante, a totalidade ou parte do edifício (fracção ou fracções autónomas), sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

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 segunda — Foro

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

Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 11 de Novembro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

