

Despacho n.º 101/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito pela «Sociedade de Investimento Predial Wa Heng, Limitada», de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 16 649 m², sito em Macau, entre a Avenida do Conselheiro Borja e o Bairro da Concórdia, em virtude da modificação do aproveitamento de 5 234 m² do mesmo terreno.

Reversão ao domínio público do Território da área global de 5 302 m².

Rectificação da área de uma parcela do terreno concedido de 4 979 para 1 731 m², descrito sob o n.º 22 273 a fls. 143 do livro B-34M (Processo n.º 236.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 25/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o Despacho n.º 20/SAOPH/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 41/87, de 12 de Outubro, por escritura pública de 27 de Novembro de 1987, exarada a fls. 96 e seguintes do livro de notas para escrituras n.º 260, da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), foi titulada a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 16 649 m², situado em Macau, entre a Avenida do Conselheiro Borja e o Bairro da Concórdia, a favor da «Sociedade de Investimento Predial Wa Heng, Limitada», com sede em Macau, na Rua do Campo, n.º 8, rés-do-chão, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau sob o n.º 1 287 a fls. 66 do livro C-4.

2. A referida concessão veio a ser registada na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) segundo a descrição n.º 21 689 a fls. 125 v. do livro B-67 e inscrição n.º 22 412 do livro F-23.

3. De acordo com o estipulado na cláusula terceira do contrato titulado pela escritura identificada, o terreno seria aproveitado com a construção de quinze edifícios destinados a habitação, comércio, estacionamento e equipamento social, com arruamentos e respectivas infra-estruturas e com um edifício escolar.

4. Parte deste aproveitamento foi realizado, tendo as parcelas de terreno aproveitadas sido desanexadas da citada descrição n.º 21 689 e ficado descritas em separado sob os n.ºs 22 235 a fls. 99 do livro B-20M, 22 273 a fls. 143 do livro B-34M e 22 512 a fls. 116 do livro B-117M.

5. Na parcela descrita sob o n.º 22 273 foi construído o edifício escolar que, por escritura de 18 de Dezembro de 1992, exarada de fls. 139 a 140 do livro n.º 287 da DSF, a concessionária deu ao Território, como dação em pagamento parcial do prémio da concessão, de acordo com o estipulado na cláusula oitava do contrato. O referido edifício já se encontra registado a favor do Território conforme inscrição n.º 1 698 a fls. 79 do livro G-12M.

6. Igualmente os lugares de estacionamento e as fracções autónomas habitacionais e de equipamento social dos edifícios construídos nas parcelas de terreno descritas sob os n.ºs 22 235 e 22 512, indicados na citada cláusula oitava do contrato de concessão, já foram entregues ao Território, embora a respectiva escritura de dação em pagamento ainda não tenha sido celebrada.

7. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 5 de Março de 1994, a concessionária veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento da parte remanescente do terreno concedido, de acordo com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação, condicionado, no entanto, ao cumprimento dos competentes pareceres emitidos por outras entidades e à rectificação de alguns aspectos técnicos.

8. Reunidos os documentos necessários à instrução do processo, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato, que não logrou a aceitação da concessionária, por discordar de algumas das condições nela estipuladas.

9. Alcançado o consenso, mediante carta de 10 de Fevereiro de 1995, o processo pôde seguir a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 1 de Junho de 1995, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido de revisão da concessão.

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 de revisão da concessão foram notificadas à sociedade requerente, mas não mereceram na totalidade a sua aceitação.

Seguiu-se, então, um período de negociações que culminou com a aceitação expressa da minuta de contrato pela requerente, materializada na declaração datada de 23 de Junho de 1997, subscrita por Cheung Kam Sin, solteiro, maior, natural da China, de nacionalidade chinesa e residente em Macau, na Avenida do Conselheiro Borja, n.º 515, 1.º andar, edifício Mayfair Garden, fase II, Sunrise Court, na qualidade de procurador de Choi Koon Shum, representante legal da concessionária, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram confirmados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

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

Ao abrigo do disposto nos artigos 107.º e 129.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 Investimento Predial Wa Heng, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A modificação do aproveitamento, nunca realizado, do terreno com a área de 5 234 m² (cinco mil, duzentos e trinta e quatro metros quadrados), que constitui parte do terreno com a área de 16 649 m² (dezasseis mil, seiscentos e quarenta e nove metros quadrados), concedido à segunda outorgante por escritura outorgada na DSF em 27 de Novembro de 1987, sito na Avenida do Conselheiro Borja e descrito sob o n.º 21 689 a fls. 125 v. do livro B-67 da CRPM;

b) A rectificação da área da parcela de terreno com 4 979 m² (quatro mil, novecentos e setenta e nove metros quadrados) para 1 731 m² (mil setecentos e trinta e um metros quadrados), desa-

nexado do prédio descrito sob o n.º 21 689 a fls. 125 v. do livro B-67 e descrito em separado sob o n.º 22 273 a fls. 143 do livro B-34M e inscrito a favor do Território, conforme inscrição n.º 1 698 a fls. 79 do livro G-12M da CRPM, assinalado com a letra «B2» na planta n.º 600/89, emitida pela DSCC em 15 de Maio de 1997, mencionada no n.º 3 da cláusula terceira da escritura de concessão referida na alínea anterior, em virtude de, por lapso, na escritura de contrato de dação em pagamento, outorgada na DSF em 18 de Dezembro de 1992, ter sido interpretada erroneamente como área de terreno quando, na realidade, se deveria entender como área bruta de construção;

c) A reversão ao Território, em cumprimento do disposto na alínea b) da cláusula segunda, conjugada com a cláusula sexta, ambas do contrato de concessão titulado pela escritura referida na alínea a) deste número, das parcelas assinaladas com as letras «A1», «C», «D» e «E» na planta supra-indicada, com a área global de 5 288 m² (cinco mil, duzentos e oitenta e oito metros quadrados), livres de quaisquer ónus ou encargos, a desanexar do terreno descrito sob o n.º 21 689 a fls. 125 v. do livro B-67 da CRPM, para ser integrado no domínio público do Território.

2. A parte aproveitada da concessão dos terrenos, que se acham descritos na CRPM sob os n.ºs 22 235 a fls. 99 do livro B-20M, 22 273 a fls. 143 do livro B-34M e 22 512 a fls. 116 do livro B-117M e assinalados, respectivamente, pelas letras «B1», «B2» e «B3» na mencionada planta, rege-se pela escritura de contrato outorgada na DSF em 27 de Novembro de 1987, com as alterações resultantes do presente contrato.

3. A parte do terreno com a área de 5 234 m² (cinco mil duzentos e trinta e quatro metros quadrados), objecto da modificação do aproveitamento referida na alínea a) do n.º 1 da presente cláusula, assinalada com a letra «A» na planta n.º 600/89, emitida pela DSCC em 15 de Maio de 1997, de ora em diante designado simplesmente por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas seguintes.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 27 de Novembro de 1987, data da outorga da escritura pública da 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

Por força da presente revisão, o terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com as seguintes áreas de construção:

Habitação — 51 877 m²;

Comércio — 12 697 m²;

Estacionamento — 20 574 m²;

Equipamento social — 1 398 m².

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 de terreno concedido, no montante global de 41 872,00 (quarenta e uma mil, oitocentas e setenta e duas) patacas;

b) Após emissão da licença de utilização, a segunda outorgante passa a pagar:

— 4,00/m² (quatro patacas por metro quadrado) de área bruta destinada a habitação e estacionamento;

— 6,00/m² (seis patacas por metro quadrado) de área bruta destinada a comércio.

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 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 data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data da publicação do despacho referido no número anterior.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes;

b) A construção, de acordo com os projectos a apresentar pela segunda outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante, dos arruamentos, bem como do sistema de rede geral de esgotos, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários e rede de telecomunicações.

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

3. A coordenação das obras com a Companhia de Electricidade de Macau — CEM, S.A.R.L., e com a Companhia de Telecomunicações de Macau, S.A.R.L. (CTM), é da responsabilidade da segunda outorgante.

4. A segunda outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados na execução das infra-estruturas, a que se

refere a alínea b) do n.º 1, durante o período de um ano, contado da data da recepção daquelas, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as anomalias que vierem a manifestar-se durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

5. 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 sétima — Prémio

Sem prejuízo do pagamento do prémio constante da cláusula oitava do contrato de concessão, a que se refere a escritura outorgada em 27 de Novembro de 1987, a segunda outorgante paga ao primeiro, a título de prémio adicional, o montante de 68 248 821,00 (sessenta e oito milhões, duzentas e quarenta e oito mil, oitocentas e vinte e uma) patacas, da seguinte forma:

a) 64 592 121,00 (sessenta e quatro milhões, quinhentas e noventa e duas mil, cento e vinte e uma) patacas, em numerário, dos quais:

— 20 000 000,00 (vinte milhões) de patacas, no prazo de 1 (um) mês a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

— O remanescente, no valor de 44 592 121,00 (quarenta e quatro milhões, quinhentas e noventa e duas mil, cento e vinte e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 6 (seis) prestações, iguais de capital e juros, no montante de 8 368 514,00 (oito milhões, trezentas e sessenta e oito mil, quinhentas e catorze) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) 3 656 700,00 (três milhões, seiscentas e cinquenta e seis mil e setecentas) patacas, são prestados em espécie pela dação em pagamento de:

i) Uma fracção autónoma com 1 399 m² (mil trezentos e noventa e nove metros quadrados) destinada a equipamento social que contempla a compartimentação de interiores, revestimento de paredes a azulejo cerâmico em instalações sanitárias, fornecimento e instalação de divisórias em fórmica com moldura em alumínio nas instalações sanitárias, fornecimento e instalação de equipamento sanitário, colocação de rodapé em mosaico cerâmico, execução de janelas, colocação e pintura de portas, colocação de porta em fole, execução de clarabóia, colocação de corrimão em escadas, instalação da rede eléctrica, incluindo pontos de luz, tomadas e interruptores, instalação da rede de ar condicionado, incluindo tomadas e interruptores, montagem do elevador, instalação da rede de abastecimento de água, instalação da rede de drenagem de esgotos, instalação das redes de telefone e de T.V. (incluindo condutas, cabos, tomadas, etc.) e instalação da rede de detecção e protecção contra incêndios, incluindo colocação de «sprinklers»;

ii) Execução de um percurso pedonal no rés-do-chão do edifício a construir.

Os materiais e equipamentos a aplicar nas obras referidas nos itens i) e ii) devem ser da melhor qualidade, adequados à finalidade pretendida e estão sujeitos à escolha e aprovação prévia do primeiro outorgante.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta 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 nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de 41 872,00 (quarenta e uma mil, oitocentas e setenta e duas) patacas, por meio de depósito ou por 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 — Transmissão

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, 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 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 primeira — Licenças de obras e de utilização

As licenças de obra de construção e de utilização do edifício só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante satisfaz o pagamento do prémio, em conformidade com o estabelecido na cláusula sétima.

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

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula oitava;

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 120 (cento e vinte) 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;

b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula nona, a favor do primeiro outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido, total ou parcialmente, 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 das obrigações estabelecidas na cláusula sexta.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determina a reversão à posse do primeiro outorgante, consoante aquela seja total ou parcial, do terreno ou parte deste e perda a favor do primeiro outorgante da caução prestada nos termos da cláusula nona.

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 8 de Agosto de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

600/89 de 15/05/97

Nota (*): As áreas registadas nas descrições (no.22273,B-34M) e (no.21689,B-67) estão em total divergência com as áreas medidas das parcelas B2 e (A+A1+C+D+E).

-Confrontações actuais:

-Parcela A

Parte do terreno da descrição (no.21689,B-67).

N - Parcela A1;

S - Parcela D, terreno concedido à Companhia de Construção de Investimento Predial Tai Sang, Lda., parte da descrição (no.21101,B-47), terreno concedido à Empresa de Construção e Fomento Predial Hopewell, Lda.;

E - Parcelas C e D;

W - Parcelas A1,D e E;

-Parcela A1

Parte do terreno da descrição (no.21689,B-67) a integrar no domínio público do Território (Avenida do Conselheiro Borja).

N - Avenida do Conselheiro Borja;

S - Parcela A;

E - Parcela C;

W - Parcela E.

-Parcela B1

Prédio descrito sob o (no.22235,B-20M).

N - Avenida Conselheiro Borja;

S/W - Parcelas B2 e E;

E - Parcela E.

-Parcela B2

Prédio descrito sob o (no.22273,B-34M).

N/E - Parcela B1;

S/W - Parcela E.

-Parcela B3

Prédio descrito sob o (no.22512,B-117M).

Em todos os pontos cardeais - Parcela E.

-Parcela C

Parte do terreno da descrição (no.21689,B-67), a integrar no domínio público do Território (Avenida do General Castelo Branco).

N - Avenida Conselheiro Borja;

S - Terreno concedido à Empresa de Construção e Fomento Predial Hopewell, Lda.;

E - Avenida General Castelo Branco;

W - Parcela A e A1.

-Parcela D

Parte do terreno da descrição (no.21689,B-67), a integrar no domínio público do Território (Rua da Concórdia e Rua Um e Dois do Bairro da Concórdia).

S - Ruas Um, Dois e Rua da Concórdia do Bairro do mesmo nome, prédios, nos.57 a 77 da Rua da Concórdia, nos. 8 e 10 da Rua Conselheiro Borja, nos.58 a 78 da Rua Um da Concórdia Bloco I (no.21534,B-51), nos.57 a 77 da Rua Um do Bairro da Concórdia nos.12 e 14 da Rua Conselheiro Borja, nos. 58 a 80 da Rua Dois do Bairro da Concórdia Bloco II (no.21533,B-51);

Restantes pontos cardeais - Parcela A.

-Parcela E

Parte do terreno da desc. (no.21689, B-67), a integrar no domínio público do Território (Rua do Asilo, Travessa das Pedrinhas, Avenida da Concórdia e Travessa Norte do Patane).

N - Avenida Conselheiro Borja e parcelas B1, B2 e B3;

S - Travessa Norte do Patane e parcela B3;

E - Parcelas A, A1, B1, B2 e B3;

W - Parcelas B1 e B3, Terreno concedido à Diocese de Macau, terreno do Território e a Travessa Norte do Patane.

-Obs:-As Parcelas "A+A1+B3+C+D+E", correspondem à totalidade do terreno da descrição (no.21689,B-67).

-A parcela "B1", corresponde à totalidade do terreno da descrição (no.22235,B-20M).

-A parcela "B2", corresponde à totalidade do terreno cuja área deveria constar na descrição (no.22273,B-34M).

 DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地 圖 繪 製 暨 地 籍 司