Despacho n.º 149/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Imobiliário Nissan, Lda., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 23 730 m², sito em Coloane entre as praias de Cheoc Van e Hac-Sá, em virtude da modificação do seu aproveitamento e do objecto da concessão. (Processo n.º 8 076.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 24/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

- 1. Por escritura pública de contrato lavrada em 5 de Julho de 1991, a fls. 123 e seguintes do livro n.º 284 da Direcção dos Serviços de Finanças, a Companhia de Investimento Imobiliário Nissan, Lda., com sede em Macau, no Largo de Luís de Camões, edifício Lai Hou Garden, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 038 a fls. 113 do livro C-10.º, ficou titular da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 23 730 m², sito entre as praias de Cheoc Van e Hac-Sá, em Coloane.
- 2. Todavia, por requerimento de 10 de Julho de 1990, a concessionária havia submetido à apreciação dos SPECE um novo estudo prévio de aproveitamento do terreno no qual mantém todos os dados numéricos referentes às finalidades constantes do estudo prévio inicial, alterando apenas a organização interna do empreendimento por razões de ordem técnica e de uma melhor adequabilidade do projecto face às condições actuais do mercado.
- 3. Com a implantação do projecto a que se refere o novo estudo prévio, quer as finalidades, quer o cômputo das áreas a conceder e das áreas destinadas a arruamentos e espaços de lazer não sofrem alteração significativa. A sua delimitação é que muda em relação à delimitação inicial, assim como os limites da concessão, nas áreas a resgatar ao mar.
- 4. Em consequência desta modificação, o Departamento de Solos, obtidos os pareceres favoráveis dos competentes Serviços ao novo plano de aproveitamento, calculou as contrapartidas a obter pelo Território e elaborou uma minuta de revisão do contrato com cujos termos e condições a concessionária concordou, conforme se alcança do termo de compromisso, firmado em 18 de Janeiro de 1992, pelos seus representantes legais, Leong Iok Keong e Deng Jianming.
- 5. O terreno encontra-se agora demarcado na planta referencia-da por «Processo n.º 842/89», emitida em 1 de Julho de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, tendo a área da concessão sido alterada, passando a ser a indicada pelas parcelas «A1» a «A8» e «C1» e «C2» da planta referida, num total de 23 741 m². As restantes parcelas assinaladas na mesma planta constituirão áreas públicas.
- 6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Março de 1992, nada teve a opor ao deferimento do pedido, tendo deliberado, porém, dar nova redacção ao clausulado de minuta acordada.
- 7. 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 foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada em 7 de Outubro de 1992, pelo seu legal

representante, Leong Iok Keong, qualidade certificada pelo reconhecimento n.º 22 do Primeiro Cartório Notarial de Macau.

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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Artigo primeiro

Pelo presente contrato é alterada a configuração do terreno concedido à segunda outorgante, titulado pela escritura pública lavrada em 5 de Julho de 1991, a fls. 123 e seguintes do livro n.º 284 da Direcção dos Serviços de Finanças, passando os limites do terreno a serem os constantes da planta anexa referenciada por «Processo n.º 842/89», emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro em 1 de Julho de 1991, a qual faz parte integrante do presente contrato.

Artigo segundo

Em consequência da alteração referida no artigo primeiro e da modificação do aproveitamento do terreno ora requerida, as cláusulas primeira, terceira, quarta, sexta e décima do contrato celebrado em 5 de Julho de 1991, que titula a concessão, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

- 1. O território de Macau, a seguir denominado primeiro outorgante, concede à Companhia de Investimento Imobiliário Nissan, Lda., a seguir denominada segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Estrada de Cheoc Van entre a praia de Cheoc Van e a praia de Hac-Sá na ilha de Coloane, com a área de 23 741 (vinte e três mil, setecentos e quarenta e um) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 22 094 a fls. 185 v. do livro B-109-A, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, constituído pelas parcelas «A1» a «A8» e «C1» e «C2» que se encontram assinaladas na planta anexa com o n.º 842/89, emitida em 1 de Julho de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro.
- 2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe a conquista ao mar, mediante execução prévia do aterro pelo segundo outorgante, de toda a área identificada com as letras «C1» e «C2» e «D1» e «D2» na planta referida no n.º 1.
- 3. As parcelas «B1» a «B5» e «D1» e «D2», assinaladas na planta anexa supra identificada, constituirão áreas públicas, a executar igualmente pelo segundo outorgante, nos nos termos da cláusula sexta.
- 4. A presente concessão, no que respeita às áreas que se integram no domínio público hídrico, fica sujeita ao regime jurídico estabelecido na Lei n.º 6/86/M, de 26 de Julho.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado, de acordo com o Programa//Prévio e com os respectivos projectos a elaborar e a apresentar pelo segundo outorgante, sujeitos à aprovação do primeiro outorgante, com a implantação de um complexo habitacional e comercial que integrará os seguintes empreendimentos:

Moradias: cerca de setenta e oito, subdividindo-se em dois tipos:

Tipo A, abrangendo 55 (cinquenta e cinco) unidades e tipo B, totalizando 23 (vinte e três) unidades, destinadas quer a venda, quer a arrendamento, com uma área bruta de construção global de 21 351 m²;

Área comercial: com 1 835 m² de área bruta de construção;

Clube náutico: com 320 m² de área bruta de construção:

Piscina e zona de apoio: com 3 027 m² de área bruta de construção;

Ténis: com 1 258 m² de área bruta de construção;

Restaurantes: cerca de 1 220 m² de área bruta de construção;

Marina: com uma área inter-molhes para recolha e guarida de barcos com 2 000 m².

2. A área marítima, referida no ponto 1 desta cláusula, destinada a marina, deverá ser utilizada e explorada pelo segundo outorgante, nos termos da legislação aplicável e mediante licença a emitir pela Direcção dos Serviços de Marinha.

Cláusula quarta — Renda

- 1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:
- a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$ 15,00 (quinze) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 356 115,00 (trezentas e cinquenta e seis mil, cento e quinze) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 276 093,00 (duzentas e setenta e seis mil e noventa e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

Área bruta das moradias: 21 351 m² x \$ 7,50/m²	\$ 160 133,00
Área bruta para comércio: 3 055 m² x \$ 10,00/m²	\$ 30 550,00
Área bruta para estacionamento: 4 637 m² x \$ 5,00/m²	\$ 23 185,00
Área bruta para o clube náutico, ténis, piscina e zona de apoio:	
4 605 m² x \$ 5,00/m²	\$ 23 025,00

Área bruta para jardim:
7 840 m² x \$ 5,00/m² \$ 39 200,00

- 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 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 aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula sexta — Encargos especiais

- 1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:
- a) A construção e pavimentação dos arruamentos, assinalados pelas letras «B1» a «B5» e «D1» e «D2» na planta em anexo da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, bem como execução do sistema da rede geral de esgotos, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia eléctrica e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários, de acordo com o projecto a elaborar pelo segundo outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante;
- b) Desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes.
- 2. O segundo outorgante garante durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa qualidade dos materiais aplicados nas infra-estruturas referidas na alínea a) do número anterior da presente cláusula, correndo por sua conta todos os encargos com as correcções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia.
- 3. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida na alínea a) do n.º 1 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento), exigíveis ao segundo outorgante.

Cláusula décima — Caução

- 1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 356 115,00 (trezentas e cinquenta e seis mil, cento e quinze) 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.

Artigo terceiro — Garantia da execução do contrato (caução)

1. O segundo outorgante prestará ainda, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data da publicação no Boletim Oficial do

despacho que titula a presente revisão, uma caução no montante de \$ 2 000 000,00 (dois milhões) de patacas, por meio de depósito ou garantia bancária, aceite pelo primeiro outorgante, destinada a garantir o exacto e pontual cumprimento das obrigações por ele assumidas neste contrato, designadamente o pagamento de multas e outras penalidades que eventualmente lhe forem aplicadas.

2. O primeiro outorgante poderá reduzir o montante da caução estipulado no número anterior, a requerimento do segundo outorgante, à medida que o aproveitamento do terreno for ficando concluído.

Artigo quarto

Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante, da quantia de \$ 27 888 257,00 (vinte e sete milhões, oitocentas e oitenta e oito mil, duzentas e cinquenta e sete) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, a que se refere a escritura pública de 5 de Julho de 1991, o segundo outorgante, por força da presente revisão, pagará ainda a importância de \$ 19 843 290,00 (dezanove milhões, oitocentas e quarenta e três mil, duzentas e noventa) patacas, da seguinte forma:

- a) \$8 843 290,00 (oito milhões, oitocentas e quarenta e três mil, duzentas e noventa) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão;
- b) O remanescente, no montante de \$11 000 000,00 (onze milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no valor de \$2 436 291,00 (dois milhões, quatrocentas e trinta e seis mil, duzentas e noventa e uma) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, após a data do pagamento referido na alínea anterior.

Artigo quinto — Prazo de aproveitamento

1. Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 48 (quarenta e oito) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão, a que se refere a escritura pública de 5 de Julho de 1991, é prorrogado por mais 18 (dezoito) meses.

- 2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:
- a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto 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 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 a 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 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.

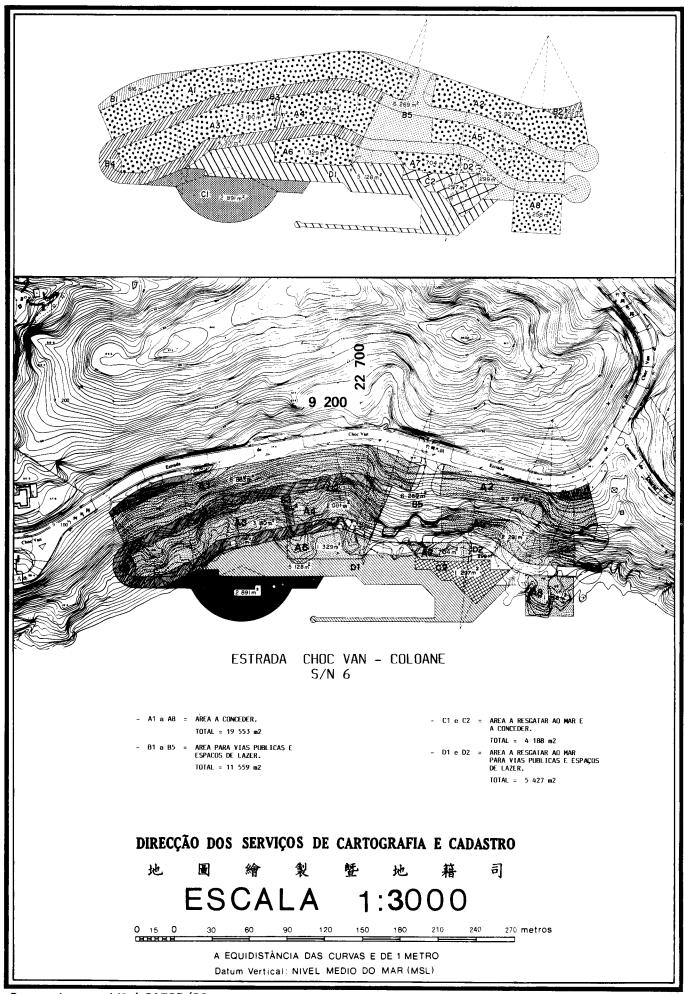
Artigo sexto

A concessão do terreno rege-se pelas cláusulas do presente contrato e pelas cláusulas do contrato celebrado em 5 de Julho de 1991 que as não contrariem.

Artigo sétimo

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 4 de Novembro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Despacho no. 149 / SATOP/92 Parecer da CI nº40/92 de 26/03/92 842/89 de 01/07/1991 Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 9 de Novembro de 1992. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.