

Despacho n.º 99/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, de regulamentação da concessão do terreno com a área de 12 654 m², sito em Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta, designado por quarteirão «J», afecto à finalidade habitacional, a ser aproveitado ao abrigo dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 52/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de revisão do contrato de concessão outorgada em 10 de Março de 1989, com as alterações introduzidas pela escritura de rectificação ao contrato outorgada em 31 de Agosto de 1990, foi concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da sociedade denominada Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 91, rés-do-chão, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 138 a fls. 101 do livro C-6, um terreno com a área de 119 926 m², sito nos Novos Aterros da Areia Preta.

2. Nos termos do disposto na cláusula quarta do contrato identificado ficou estipulado que o aproveitamento do quarteirão «J», era destinado à edificação, no âmbito dos contratos de desenvolvimento para a habitação, nos termos e condições a estabelecer em contrato separado.

Esta concessão foi registada na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), tendo o quarteirão «J» sido descrito sob o n.º 21 971 a fls. 190 do livro B-111 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 22 050 a fls. 135 v. do livro F-22.

3. A Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) aprovou o projecto para o aproveitamento do terreno, o Instituto de Habitação de Macau (IHM) elaborou a minuta do contrato de regulamentação da concessão do quarteirão «J», tendo esta sido enviada à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 27 de Abril de 1995, nada opôs ao pedido.

4. 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 regulamentação da concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 27 de Junho de 1995, assinada pelos seus gerentes, Ma Iao Lai, aliás Alexandre Ma, e Ma Iao Iao, ambos casados, naturais de Macau, de nacionalidade portuguesa, com residência em Macau, na qualidade de representantes da requerente, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial, 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 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 Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto deste contrato a regulamentação da concessão de um terreno, com a área de 12 654 m², de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, o qual se encontra assinalado com a letra «J» na planta anexa (anexo I) com o número de processo 4 962/95, emitida em 8 de Março de 1995, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

2. O terreno referido no número anterior encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 21 971 a fls. 190 do livro B-111 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 22 050 a fls. 135 v. do livro F-22 e destina-se 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, de acordo com o estipulado no n.º 4 da cláusula quarta da escritura, outorgada em 10 de Março de 1989.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 13 de Março de 2011.

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 terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado de acordo com o projecto anexo ao presente contrato (anexo II), com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 14 blocos habitacionais.

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

a) Habitação: 76 447 m² (setenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados);

b) Comércio: 5 174 m² (cinco mil, cento e setenta e quatro metros quadrados);

c) Estacionamento: 8 175 m² (oito mil, cento e setenta e cinco metros quadrados);

d) Equipamento social: 508 m² (quinhentos e oito metros quadrados);

e) Áreas comuns: 18 771 m² (dezoito mil, setecentos e setenta e um metros quadrados).

3. As áreas referidas no número anterior distribuem-se pelos pisos referidos no Projecto de Arquitectura (anexo II).

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

Categoria «B»: 1 792 fogos todos do tipo T₂.

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 quarta — Renda

1. Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, a segunda outorgante pagará a renda do terreno, estipulada no n.º 1 da cláusula quinta da escritura de concessão, outorgada em 10 de Março de 1989.

2. Em cumprimento do disposto no n.º 3 da cláusula quinta da escritura do contrato de revisão da concessão, outorgada em 10 de Março de 1989, a segunda outorgante pagará, após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, a seguinte renda anual:

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

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

3. As áreas brutas referidas no número anterior são as áreas pertença da concessionária, ficando isentas do pagamento de rendas as áreas correspondentes ao prémio a reverter para o Território, como contrapartida da concessão do terreno.

4. 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 quinta — Prazo para o aproveitamento do terreno

A segunda outorgante obriga-se a proceder ao aproveitamento do terreno, devendo estar concluídas as construções e respectivas infra-estruturas do edifício até 25 de Novembro de 1995.

Cláusula sexta — Obrigações da segunda outorgante

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do terreno a levar a efeito, nos termos da cláusula terceira deste contrato, correm por conta e responsabilidade da segunda outorgante que, para o efeito, deverá 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, os encargos previstos na cláusula sétima da escritura do contrato de revisão de concessão, outorgada em 10 de Março de 1989 e rectificada por escritura de 31 de Agosto de 1990, na parte respeitante ao terreno objecto deste contrato.

3. A segunda outorgante não poderá, a qualquer título, ocupar a área desocupada e destinada à construção dos arruamentos, e, em caso de necessidade de instalação de estaleiros para execução da obra, deve ser previamente obtida a concordância da DSSOPT.

Cláusula sétima — Cauções

1. Para além da caução referida na cláusula décima primeira da escritura do contrato de revisão da concessão, outorgada em 10 de Março de 1989, a segunda outorgante presta ainda, e de acordo com o estipulado no n.º 1 da cláusula décima segunda do referido contrato, uma caução no montante de MOP 10 000 000,00 (dez milhões de patacas) que se destina a garantir

o exacto cumprimento das obrigações por ele assumidas e o pagamento das multas e de outras penalidades que eventualmente lhe forem aplicadas.

2. Do valor global desta caução será afectada à garantia de execução do presente contrato, a verba de MOP 1 000 000,00 (um milhão de patacas).

3. Com a conclusão do aproveitamento do terreno, e de acordo com o estipulado na alínea e) do n.º 3 da cláusula décima segunda da referida escritura do contrato de revisão da concessão, haverá lugar a uma redução da caução global, no valor equivalente à caução de garantia afecta a este contrato.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

1. De acordo com o estipulado na alínea b) do n.º 1 e no n.º 2 da cláusula décima da escritura do contrato de revisão da concessão, outorgada em 10 de Março de 1989, a segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno:

a) 256 (duzentos e cinquenta e seis) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, localizados nos blocos XIII e XIV;

b) Uma fracção autónoma, constituída pela área de 508 m² destinada à instalação de equipamento social.

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, trinta dias após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

Cláusula nona — Comercialização dos fogos do segundo 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 13/93/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 enviar ao IHM, no prazo de trinta 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, a totalidade dos fogos de sua pertença até 20 de Julho de 1995. Terminado este prazo o IHM indica, no prazo de dez dias, compradores inscritos na lista geral para os fogos da reserva não utilizados.

5. A segunda outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos de 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 T₂ ultrapassar as \$ 170 500,00 (cento e setenta mil e quinhentas) patacas.

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 décima quarta deste contrato, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (FBCH) no prazo máximo de sessenta dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

Cláusula décima — 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 e equipamento social.

Cláusula décima primeira — Administração do edifício

1. A segunda outorgante compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios Construídos em Contratos de Desenvolvimento, designadamente:

a) Fazer cumprir as determinações do primeiro outorgante que forem emitidas para o uso e o bom estado de conservação das instalações destinadas a equipamento social;

b) Zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso do prémio efectivamente pago pela segunda outorgante.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns dos edifícios, de acordo com o regulamento referido

no número anterior, entre outros, os seguintes serviços:

a) Serviços de portaria;

b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço dos edifícios (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

d) Cobrança das rendas do terreno estipuladas nos termos da cláusula terceira.

3. O primeiro outorgante reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 desta cláusula, ficando a segunda outorgante sujeita ao pagamento de multas, a fixar pelo primeiro outorgante, sempre que o incumprimento desta o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

4. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá fazer cessar a prestação de serviços previstos nesta cláusula e contratados com a segunda outorgante, sempre que o incumprimento desta o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

Cláusula décima segunda — Participação do primeiro outorgante nas despesas de condomínio

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar nas despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que, nos termos da cláusula sétima, 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 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada, que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos doze últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte.

3. Caso o IHM não se pronuncie sobre as propostas referidas no número anterior nos trinta dias subsequentes à sua entrega, serão as mesmas consideradas tacitamente aprovadas, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. 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 terceira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno, 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 quarta — 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 nona 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 décima quinta — Foro

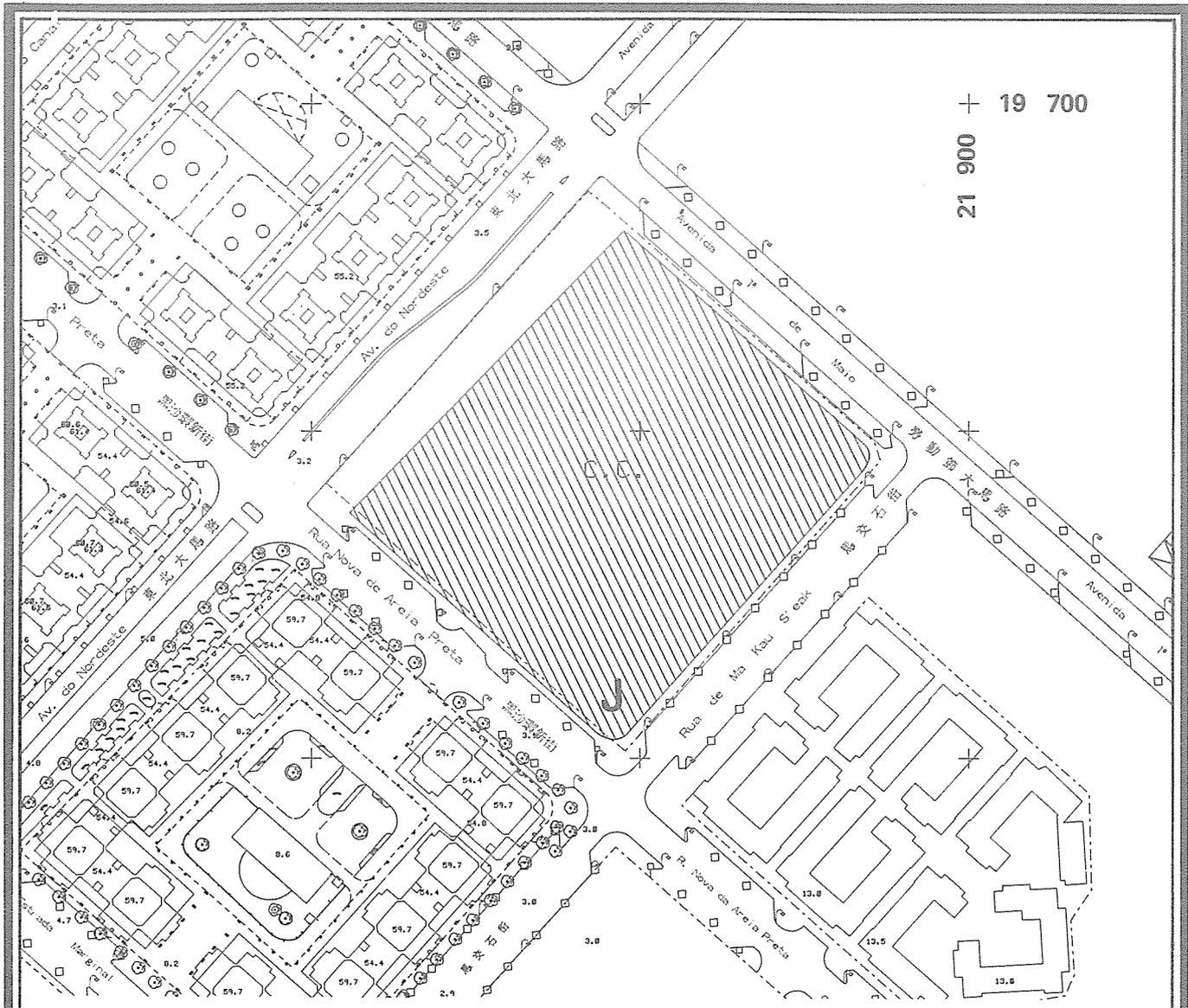
Todos os litígios emergentes do presente contrato, que não

sejam possíveis solucionar amigavelmente, serão dirimidos pelos tribunais do território de Macau, com renúncia a qualquer outro foro.

Cláusula décima sexta — Situações omissas

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto na escritura do contrato de revisão da concessão outorgada em 10 de Março de 1989, rectificada por escritura de 31 de Agosto de 1990, pelo 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 25 de Julho de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



ATERRO DA AREIA PRETA-QUARTEIRÃO "J"

N.º	M (m)	P (m)
1	21787.7	19507.1
2	19507.1	19507.1
3	19507.1	19507.1
4	19507.1	19507.1
5	19507.1	19507.1
6	19507.1	19507.1
7	19507.1	19507.1
8	19507.1	19507.1
9	19507.1	19507.1
10	19507.1	19507.1
11	19507.1	19507.1
12	19507.1	19507.1
13	19507.1	19507.1
14	19507.1	19507.1
15	19507.1	19507.1
16	19507.1	19507.1
17	19507.1	19507.1
18	19507.1	19507.1
19	19507.1	19507.1
20	19507.1	19507.1
21	19507.1	19507.1
22	19507.1	19507.1
23	19507.1	19507.1
24	19507.1	19507.1
25	19507.1	19507.1
26	19507.1	19507.1
27	19507.1	19507.1
28	19507.1	19507.1
29	19507.1	19507.1
30	19507.1	19507.1
31	19507.1	19507.1
32	19507.1	19507.1
33	19507.1	19507.1
34	19507.1	19507.1
35	19507.1	19507.1
36	19507.1	19507.1
37	19507.1	19507.1
38	19507.1	19507.1
39	19507.1	19507.1
40	19507.1	19507.1
41	19507.1	19507.1
42	19507.1	19507.1
43	19507.1	19507.1
44	19507.1	19507.1
45	19507.1	19507.1
46	19507.1	19507.1
47	19507.1	19507.1
48	19507.1	19507.1
49	19507.1	19507.1
50	19507.1	19507.1
51	19507.1	19507.1
52	19507.1	19507.1
53	19507.1	19507.1
54	19507.1	19507.1
55	19507.1	19507.1
56	19507.1	19507.1
57	19507.1	19507.1
58	19507.1	19507.1
59	19507.1	19507.1
60	19507.1	19507.1
61	19507.1	19507.1
62	19507.1	19507.1
63	19507.1	19507.1
64	19507.1	19507.1
65	19507.1	19507.1
66	19507.1	19507.1
67	19507.1	19507.1
68	19507.1	19507.1
69	19507.1	19507.1
70	19507.1	19507.1
71	19507.1	19507.1
72	19507.1	19507.1
73	19507.1	19507.1
74	19507.1	19507.1
75	19507.1	19507.1

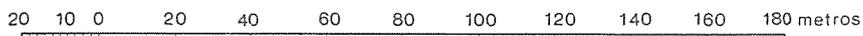
ÁREA = 12 654 m2

Confrontações actuais:
 NE - Avenida 1.º de Maio;
 SE - Rua de Ma Kau S'eah;
 SW - Rua Nova da Areia Preta;
 NW - Avenida do Nordeste.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
 Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)