

**Despacho n.º 42/SATOP/97**

Respeitante ao pedido, feito pela Sociedade de Construção e Fomento Predial Golden Crown, S.A.R.L., de desanexação dos lotes «O» e «K» do terreno que lhe está concedido, por arrendamento, situado na encosta noroeste da ilha da Taipa, destinado à construção do empreendimento designado por «Jardins do Oceano» (Processo n.º 6 076.4 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 3/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Construção e Fomento Predial Golden Crown, S.A.R.L., com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1-3, 21.º andar, edifício do Banco Luso Internacional, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau (CRCA) sob o n.º 1 135 a fls. 187 v. do livro C-3, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, de um terreno sito na ilha da Taipa, com a área global de 143 402 (cento e quarenta e três mil, quatrocentos e dois) metros quadrados, constituído por 21 lotes de terreno assinalados com as letras «A», «B», «C», «D», «E», «F», «G», «H», «I», «K», «M», «N», «O», «P», «Q», «S», «T», «U», «V», «W» e «X» na planta n.º 172/89, emitida em 17 de Novembro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), anexa ao Despacho n.º 78/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 28/94, II Série, de 13 de Julho.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 539 a fls. 35 do livro B-51 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 12 131 a fls. 180 v. do livro FK-13.

3. Pelos Despachos n.ºs 9/SATOP/96 e 4/SATOP/97, publicados no *Boletim Oficial* n.º 3/96, II Série, de 17 de Janeiro, e n.º 3/97, II Série, de 15 de Janeiro, foi a concessionária autorizada a desanexar os lotes assinalados com as letras «A», «B», «D», «E», «F», «I», «M», «N», «P», «G», «H» e «Q», ao abrigo do n.º 2 da cláusula décima segunda do contrato titulado pelo citado Despacho n.º 78/SATOP/94, rectificado pelo Despacho n.º 84/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 30/94, II Série, de 27 de Julho.

4. À semelhança do que aconteceu com aqueles lotes, por requerimento datado de 18 de Dezembro de 1996, dirigido a S. Ex.ª o Governador, veio a concessionária solicitar, ao abrigo da mesma cláusula e mediante a prestação da caução nela prevista, a desanexação dos lotes «O» e «K» e a transmissão dos direitos resultantes da sua concessão.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 5 de Fevereiro de 1997, emitiu parecer favorável quanto ao deferimento do pedido de desanexação e posterior transmissão dos lotes de terreno, mediante a prestação da caução contratualmente prevista, o qual foi homologado por meu despacho de 7 de Fevereiro de 1997.

6. Tendo sido notificada, a concessionária apresentou em 25 de Março de 1997, as garantias bancárias respectivas nos termos do n.º 2 da cláusula décima segunda do contrato de revisão titulado pelo citado Despacho n.º 78/SATOP/94.

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

Ao abrigo do disposto no n.º 2 da cláusula décima segunda do contrato de revisão de concessão titulado pelo Despacho n.º 78/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 28/94, II Série, de 13 de Julho, defiro o pedido de desanexação e posterior transmissão das parcelas de terreno identificadas pelas letras «O» e «K» na planta n.º 172/89, emitida pela DSCC em 17 de Novembro de 1992.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, 1 de Abril de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

**Despacho n.º 43/SATOP/97**

Respeitante à rescisão do contrato de revisão de concessão, por arrendamento, titulado pelo Despacho n.º 65/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 25/95, II Série, de 21 de Junho, de um terreno sito em Macau, no gaveto formado pela Avenida da Praia Grande, n.ºs 526, 528, 532, 540, e Avenida do Infante D. Henrique, n.ºs 71, 73 e 75, afecto às finalidades comercial e escritórios, por incumprimento do disposto na cláusula sétima do referido contrato (Processo n.º 1 369.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 78/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 65/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 25/95, II Série, de 21 de Junho, foi titulada a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, dos terrenos contíguos, com a área global de 371 m<sup>2</sup>, situados em Macau, no gaveto formado pela Avenida da Praia Grande, n.ºs 526, 528, 532 e 540, e Avenida do Infante D. Henrique, n.ºs 71, 73 e 75, para aproveitamento conjunto com a construção de um edifício com 23 pisos, afecto às finalidades comercial e de escritórios, a favor da sociedade comercial denominada Companhia de Investimento e Desenvolvimento Predial Landmark, Limitada, com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 38-A, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 8 760 a fls. 107 do livro C-22.

2. Os terrenos encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), sob os n.ºs 20 097 a 20 100 de fls. 32 v. a 34 do livro B-43 e inscritos a favor da sociedade acima identificada sob os n.ºs 3 531 a 3 534 de fls. 109 a 112 do livro F-16K, e estão assinalados pela letra «A» na planta n.º 3 638/91, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 2 de Dezembro de 1994.

3. De acordo com o disposto na cláusula quinta do contrato titulado pelo referido despacho, o aproveitamento do terreno deveria operar-se no prazo global de 30 meses, contados da data da sua publicação, ou seja, até 27 de Junho de 1997.

4. Nos termos da cláusula sétima do contrato a concessionária comprometeu-se a pagar, a título de prémio de contrato, o montante global de 30 239 778,00 (trinta milhões, duzentas e trinta e nove mil, setecentas e setenta e oito) patacas, das quais 15 000 000,00 (quinze milhões) no prazo de 30 dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho supracitado, e o remanescente em três prestações semestrais, acrescidas de juros à taxa anual de 7%, vencendo-se a primeira 180 dias após aquela data.

5. No entanto, a sociedade concessionária não procedeu ao pagamento de qualquer prestação tendo sido, por diversas vezes, notificada para o fazer pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) e pela Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), tendo igualmente sido efectuada uma reunião com os seus representantes.

6. Entretanto, no seguimento desta reunião, a concessionária, através de requerimento apresentado em 16 de Maio de 1996, veio solicitar, com fundamento em aspectos conjunturais menos favoráveis para o sector da construção civil, que o Território reconsiderasse o estabelecido na cláusula sétima do contrato, autorizando a redução do valor do prémio ou, em alternativa, o seu pagamento em oito prestações, que lhe fossem perdoadas as penalidades resultantes da mora e, ainda, que não fosse fixado prazo para o início da obra.

7. Apreciado o pedido, o então Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, por despacho de 18 de Setembro de 1996, autorizou o pagamento de 30% do valor do prémio, 30 dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que viesse a alterar a cláusula sétima do contrato e o pagamento do remanescente em 4 prestações semestrais, acrescidas de juros à taxa anual de 7%, vencendo-se a primeira 180 dias a contar daquela publicação, bem como autorizou a prorrogação do prazo de aproveitamento por mais dezoito meses.

8. Foi, ainda, determinado no mesmo despacho que, na falta de concordância por parte da impetrante, o contrato de revisão de concessão em apreço seria rescindido com fundamento na alínea *d*) da sua cláusula décima terceira mantendo-se, no entanto, em vigor, o contrato de concessão definitiva titulado por escritura de 21 de Junho de 1955.

9. Notificada para se pronunciar sobre o teor do acima mencionado despacho a Companhia de Investimento e Fomento Predial Landmark, Limitada, não aceitou as condições nele fixadas, antes insistindo no pedido anterior, mas com a proposta do aproveitamento iniciar-se no prazo máximo de cinco anos.

10. Nestas circunstâncias, o processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 12 de Dezembro de 1996, foi de parecer que a redução do prémio solicitada pela concessionária mostra-se de todo inaceitável, não só porque o mesmo foi calculado de acordo com os valores fixados na Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto, os quais, em face dos dados fornecidos pelos Serviços de Estatística do Território, se consideram adequados aos praticados no mercado imobiliário, como também pela injustiça que isso representaria para outros concessionários que têm vindo a cumprir as obrigações contratuais, para além das perturbações que nesta matéria tal facto acarretaria, designadamente nas decorrentes do Acordo Luso-Chinês.

11. Acresce que a invocada crise do sector imobiliário estava perfeitamente definida e era bem conhecida de todos ao tempo da aceitação das condições da revisão do contrato de concessão, titulada pelo Despacho n.º 65/SATOP/95, pelo que no caso vertente não se está em presença de qualquer alteração anormal das circunstâncias.

12. Aliás, os problemas e as dificuldades financeiras da concessionária estão mais relacionados com a sua estrutura interna e com a relação intersócios conforme a mesma alude no ponto 2 do seu requerimento de 16 de Maio de 1996, sendo que os Serviços

competentes da Administração diligenciaram no sentido de facilitar o pagamento do prémio acordado, propondo o seu reescalonamento por forma àquela poder cumprir o contrato e a Administração não ver gorada a satisfação do pagamento de despesas geradas pela expectativa daquela receita.

13. Desta sorte, não parece legítimo pedir à outra parte contratante que sofra as consequências das dificuldades internas da sociedade concessionária, tanto mais que uma tal decisão iria privilegiar esta em detrimento de outros concessionários.

14. Neste contexto, a Comissão de Terras considerou que o incumprimento da obrigação estipulada na cláusula sétima do contrato de revisão de concessão, titulado pelo Despacho n.º 65/SATOP/95, só à concessionária é imputável, pelo que a entidade concedente poderá exercer o direito de rescisão do referido contrato, nos termos do disposto na alínea *d*) do n.º 1 da cláusula décima terceira.

15. Todavia, dada a natureza definitiva da concessão ao tempo da revisão, deverá manter-se em vigor a situação anterior a esta revisão, ficando a concessão a reger-se pelo contrato titulado pela escritura de 21 de Junho de 1955, lavrada a fls. 47 e seguintes do livro de notas n.º 101 da Repartição Provincial dos Serviços de Fazenda e Contabilidade.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

Declaro a rescisão do contrato de revisão da concessão, por arrendamento, dos terrenos contíguos com a área global de 371 metros quadrados, descritos na CRPM sob os n.ºs 20 097 a 20 100 de fls. 32 v. a 34 do livro B-43, titulado pelo Despacho n.º 65/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 25/95, II Série, de 21 de Junho, ao abrigo da alínea *d*) do n.º 1 e do n.º 2 da cláusula décima terceira, mantendo-se, no entanto, em vigor, a concessão definitiva a favor da Companhia de Investimento e Desenvolvimento Predial Landmark, Limitada, nos termos e condições definidos no contrato titulado pela escritura de 21 de Junho de 1955, lavrada a fls. 47 e seguintes do livro de notas n.º 101 da Repartição Provincial dos Serviços de Fazenda e Contabilidade.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 2 de Abril de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

#### **Despacho n.º 44/SATOP/97**

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 259/96/M, de 14 de Outubro, subdelego no coordenador do Gabinete do Centro Cultural de Macau, licenciado Agostinho Mourato Grilo, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e o LECM — Laboratório de Engenharia Civil de Macau, para a prestação de serviços de controlo de qualidade da empreitada de construção do edifício do Centro Cultural de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 2 de Abril de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.