

Despacho n.º 76/GM/93

Respeitante ao pedido feito pela «Sociedade de Investimento e Fomento Predial Samtoly, Limitada», de transmissão a seu favor do terreno concedido por arrendamento, precedido de concurso público, a Kong Tat Choi, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 27, com a área de 7 155 (sete mil cento e cinquenta e cinco) metros quadrados, com modificação do seu aproveitamento e revisão do contrato de concessão. Multa por incumprimento do prazo de aproveitamento (Processo n.º 6 115.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 14/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) em 18 de Janeiro de 1991, lavrada as fls. 96 e seguintes do livro de notas para escrituras n.º 281, foi titulada, a favor de Kong Tat Choi, a concessão por arrendamento, precedida de concurso público, de um terreno com a área de 7 155 (sete mil cento e cinquenta e cinco) metros quadrados, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 27. A celebração do contrato havia sido autorizada pelo Despacho n.º 140/GM/89, publicado no *Boletim Oficial* n.º 51/89, de 18 de Dezembro.

2. Nos termos da referida escritura, o terreno seria aproveitado com a construção de um edifício, destinado a habitação, comércio e estacionamento, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho de autorização do contrato de concessão. É também estabelecido o montante e a forma de pagamento do prémio do contrato, bem como os prazos para apresentação de projectos e as multas pelo seu incumprimento.

3. Através de requerimento datado de 22 de Fevereiro de 1990, o concessionário, encontrando-se em mora pelo pagamento da primeira prestação referente ao prémio, veio propor à Administração a abertura de negociações, com vista à revisão da forma de pagamento do prémio. Este pedido foi liminarmente indeferido, tendo o concessionário sido notificado para, no prazo de um mês, proceder à regularização da situação referente ao pagamento das prestações do prémio, acrescidas dos respectivos juros legais de mora, sob pena de ser declarada a rescisão do contrato.

4. Posteriormente, em requerimento datado de 3 de Agosto de 1991, o concessionário vem solicitar que seja considerado justificado o atraso na apresentação dos projectos de arquitectura e de obra, que seja autorizada a alteração do aproveitamento do terreno e prorrogação do respectivo prazo, por mais 42 meses, a contar da emissão da licença de obras. Por último, requer ainda que seja autorizada a substituição de parte, a favor da sociedade denominada «Companhia de Investimento e Fomento Predial Samtoly, Limitada», com sede na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 72-A, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau sob o n.º 5 163 a fls. 86 v. do livro C-13.º, sociedade esta que também subscreve o requerimento em causa.

5. Os pedidos em causa foram analisados pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) através da informação n.º 171/SOLDEP/91, de 28 de Agosto, e de parecer do seu director. Sobre estes emiti parecer em que expus ao Governador as alternativas de solução para o caso em

apreço, o qual se pronunciou, em despacho de 29 de Setembro de 1991, pela revisão do contrato, considerando que os interesses do Território ficariam salvaguardados com o agravamento das condições da concessão, designadamente com a fixação de um prémio de elevado montante e com a aplicação de multa, por incumprimento do prazo de aproveitamento.

Através do mesmo despacho foi ainda autorizada a transmissão, a título gratuito, das situações resultantes da concessão, a favor da «Companhia de Investimento e Fomento Predial Samtoly, Limitada».

6. Neste sentido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições de transmissão e de revisão da concessão, com as quais a «Sociedade de Investimento e Fomento Predial Samtoly, Limitada» concordou, mediante declaração datada de 6 de Janeiro de 1993.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Abril de 1993, emitiu, por maioria, parecer favorável ao deferimento do pedido, deliberando, no entanto, dar nova redacção à minuta de contrato acordada, de forma a definir-se na cláusula primeira o objecto do contrato como transmissão dos direitos resultantes da concessão, seguindo-se-lhe as restantes cláusulas e condições da concessão.

Deliberou também no sentido de ser aplicada multa, no valor de \$ 90 000,00 (noventa mil) patacas, por incumprimento do prazo global de aproveitamento, estipulado na cláusula quinta da escritura outorgada na DSF em 18 de Janeiro de 1991.

A multa em apreço foi paga na recebedoria da Fazenda de Macau, em 26 de Julho de 1993, através da guia de receita n.º 62 do Governo de Macau, emitida pela Comissão de Terras.

8. 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 transmissão e revisão do contrato de concessão foram comunicadas à requerente transmissária, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 3 de Agosto de 1993, subscrita pelos seus gerentes, Kong Tat Choi e Sio Tak Hong, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela informação por escrito da Conservatória do Registo Comercial de Macau, de 13 de Maio de 1993, exibida no Cartório Notarial das Ilhas, 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 107.º e 143.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O território de Macau, como primeiro outorgante, Kong Tat Choi por si, como segundo outorgante, e na qualidade de representante da «Companhia de Investimento e Fomento Predial Samtoly, Limitada», como terceira outorgante acordam entre si no seguinte contrato:

a) O segundo outorgante, com autorização do primeiro outorgante dada neste acto, transmite gratuitamente para a terceira outorgante os direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 155 (sete mil cento e cinquenta e cinco) metros quadrados, situado na Baixa da Taipa, quarteirão 27, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 021 a fls. 70 v. do livro B-106-A, concedido por escritura pública de contrato celebrada na DSF em 18 de Janeiro de 1991;

b) Devido ao novo alinhamento, a área referida na alínea anterior é reduzida para 7 150 (sete mil cento e cinquenta) metros quadrados, conforme se acha demarcado na planta n.º 690/89, emitida em 7 de Janeiro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), passando a concessão a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 18 de Janeiro de 1991, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo de 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 do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um «podium» com quatro pisos, sendo dois em cave, sobre a qual se edificarão quatro torres, duas com 29 (vinte e nove) pisos, uma com 38 (trinta e oito) pisos e a quarta com 31 (trinta e um) pisos.

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

Comércio: no 3.º e 4.º pisos do «podium»;

Habitação: nos pisos acima do «podium»;

Estacionamento: na 1.ª e 2.ª caves.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a terceira outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 71 500,00 (setenta e uma mil e quinhentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 528 564,00 (quinhentas e vinte e oito mil, quinhentas e sessenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

85 209 m² x \$ 4,50/m² \$ 383 440,50

ii) Área bruta para comércio:

12 804 m² x \$ 6,50/m² \$ 83 226,00

iii) Área bruta para estacionamento:

13 755 m² x \$ 4,50/m² \$ 61 897,50

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 da data da publicação no *Boletim Oficial* do presente despacho 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 de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do prazo estipulado no número anterior, a terceira outorgante deve iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela terceira outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A terceira outorgante fica expressamente proibida de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, a terceira outorgante fica sujeita às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 5 000,00 a \$ 10 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 10 001,00 a \$ 20 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 50 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixa-

dos na cláusula quinta, relativamente ao início e conclusão das obras, a terceira outorgante fica sujeita a multa que pode ir até \$ 1 000,00 (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 que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. A terceira 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 número dois desta cláusula, a terceira outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Prémio do contrato

A terceira outorgante, por força do presente contrato, paga a importância de \$ 87 570 741,00 (oitenta e sete milhões, quinhentas e setenta mil, setecentas e quarenta e uma) patacas, correspondente ao agravamento do prémio inicial já liquidado, da seguinte forma:

a) \$ 35 570 741,00 (trinta e cinco milhões, quinhentas e setenta mil setecentas e quarenta e uma) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 52 000 000,00 (cinquenta e dois milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 14 157 052,00 (catorze milhões cento e cinquenta e sete mil e cinquenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a terceira outorgante presta uma caução no valor de \$ 71 500,00 (setenta e uma mil e quinhentas) 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 primeira — 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.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a terceira outorgante pode 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 segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a terceira 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 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do 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 terceira outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar 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 da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

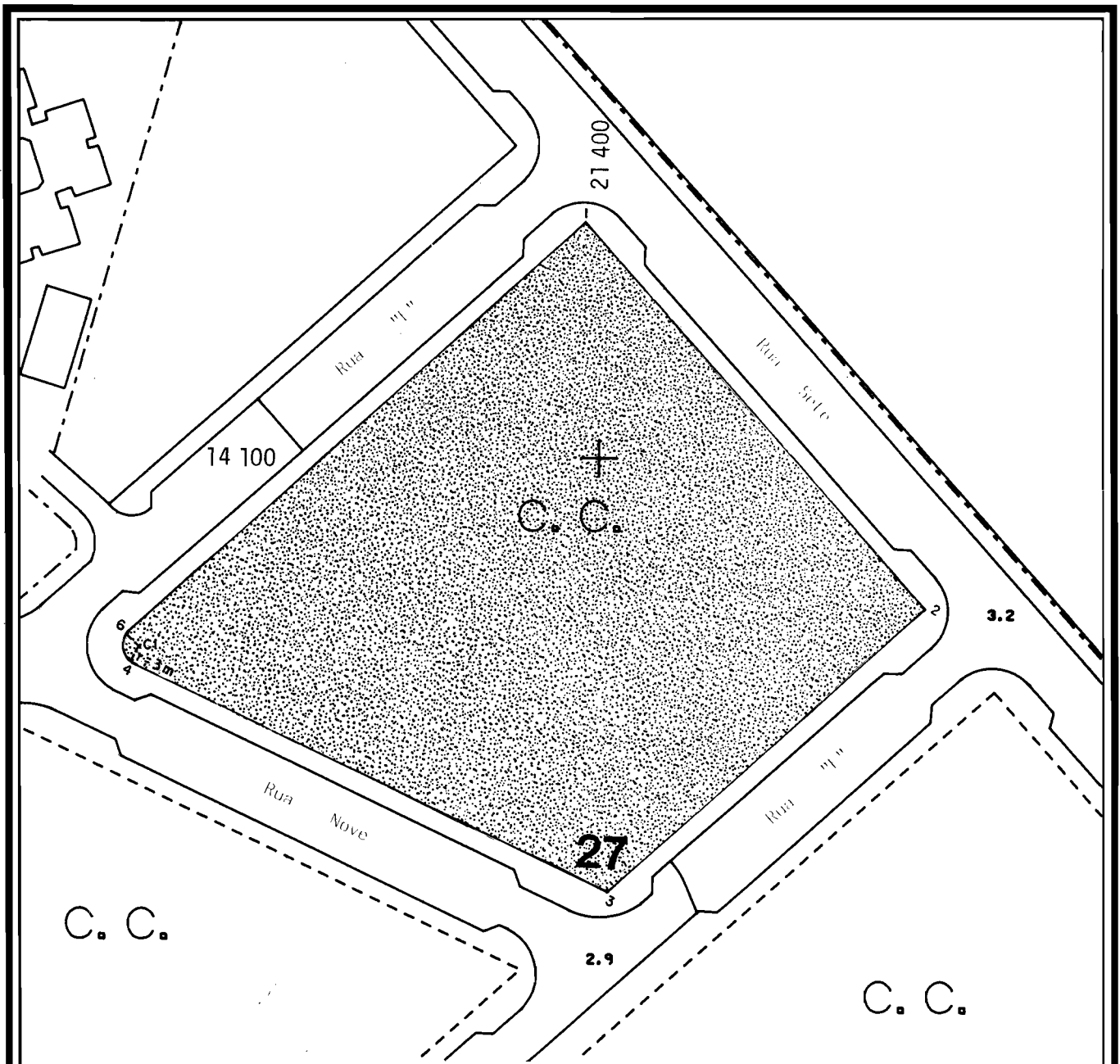
Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca 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 Governador, em Macau, aos 12 de Agosto de 1993. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.



Baixa da Taipa - Quarteirão 27


 Área = 7 150 m²

	M(m)	P(m)
1	21 397,7	14 137,5
2	21 452,7	14 075,3
3	21 401,3	14 029,9
4	21 324,0	14 066,7
C1	21 325,3	14 069,4
6	21 323,3	14 071,7

Confrontações actuais:

Em todos os pontos cardeais-vias projectadas à Baixa da Taipa.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)