

## Despacho n.º 80/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade Construtora Sonnic, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 2 430 (dois mil, quatrocentos e trinta) metros quadrados, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, em regime de contrato de desenvolvimento para habitação (Processo n.º 11/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 14 de Novembro de 1986, foi titulada a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Sociedade Construtora Sonnic, Limitada, com sede em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 1 390 a fls. 118 do livro C-4.º, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 430 (dois mil, quatrocentos e trinta) metros quadrados, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, ao abrigo do regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

Esta concessão foi registada na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), tendo o terreno sido descrito sob o n.º 21 646 a fls. 184 do livro B-57, e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 1 324 a fls. 82 v. do livro F-22A.

2. Quando se iniciaram as obras de fundações verificou-se que, no local onde se pretendia proceder à construção do edifício, passava uma conduta de água que abastece grande parte da zona norte da cidade.

3. No sentido de não paralisar a obra, foi acordado entre o território de Macau e a concessionária que o desvio da conduta seria efectuado pela concessionária, sob orientação da SAAM, e que os encargos, relativos à sua remoção, seriam suportados pela requerente e abatidos no cálculo do prémio relativo a uma segunda fase do empreendimento, a efectuar no local onde deveria ser construído o parque de estacionamento, edifício em cuja cave seria instalado o estacionamento, após alteração do contrato inicial.

4. Quando se pretendeu iniciar a execução da segunda fase do projecto, o Corpo de Bombeiros suscitou diversos problemas de segurança devido à proximidade de uma estação de gás, só sendo possível proceder à construção da segunda fase após transferência da estação de gás para a ilha da Taipa.

5. Não é possível determinar a data exacta da transferência da estação de gás e no sentido de não prejudicar os promitentes-compradores das fracções autónomas construídas no edifício da primeira fase, foi proposta pela concessionária a separação do aproveitamento do terreno, em duas fases, sendo o aproveitamento da segunda fase definido posteriormente através de novo despacho de regulamentação.

6. O Instituto de Habitação de Macau (IHM) preparou a minuta de revisão do contrato, para aproveitamento do terreno em duas fases, identificadas pelas letras «A» e «B» na planta referenciada por Processo n.º 2 548/89, emitida em 6 de Janeiro de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e

Cadastro (DSCC), obedecendo o aproveitamento da parcela «B» aos termos e condições a estabelecer em contrato complementar e a parcela «A» destina-se a manter o edifício nela construído no regime de contratos de desenvolvimento para a habitação.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Fevereiro de 1995, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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 revisão do contrato foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 6 de Junho de 1995, assinada por Cheung Kam Sin, natural de Cantão, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, com residência profissional em Macau, na Avenida do Conselheiro Borja, n.º 515, 1.º andar, edifício Mayfair Garden, fase II, Sunrise Court, na qualidade de representante da requerente, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, 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 no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o 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 Sociedade Construtora Sonnic, Limitada, como segunda outorgante:

*Artigo primeiro*

1. Pelo presente contrato o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Sociedade Construtora Sonnic, Limitada, como segunda outorgante, acordam na divisão do terreno com a área de 2 430 (dois mil, quatrocentos e trinta) metros quadrados, situado na Estrada Marginal da Ilha Verde, em duas parcelas distintas, com as áreas de 1 306 (mil trezentos e seis) metros quadrados e de 1 124 (mil cento e vinte e quatro) metros quadrados, respectivamente, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 2 548/89, emitida em 6 de Janeiro de 1994, pela DSCC.

2. O terreno referido no número anterior, cuja concessão se rege pelo contrato titulado pela escritura pública de 14 de Novembro de 1986, lavrada a fls. 22 e seguintes do livro n.º 254 da DSF, acha-se descrito sob o n.º 21 646 a fls. 184 do livro B-57, e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 1 324 a fls. 82 v. do livro F-22A.

3. Em consequência da divisão referida no n.º 1 deste artigo, e em virtude da modificação do aproveitamento, o contrato titulado pela escritura supramencionada é revisto, passando as cláusulas quarta, quinta, sexta, décima segunda, décima terceira e vigésima terceira do contrato a ter a seguinte redacção:

*Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado por fases. O aproveitamento da parcela «B» será definido posteriormente e obedecerá aos termos e condições a estabelecer em contrato complementar, a celebrar ao abrigo da legislação que regula os contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. A parcela «A» destina-se a manter o edifício nela construído, em regime de propriedade horizontal, constituído por 6 (seis) pisos.

3. O edifício referido no número anterior está afectado às seguintes finalidades de utilização;

a) Habitação: 5 907 m<sup>2</sup> (cinco mil, novecentos e sete metros quadrados);

b) Comércio: 366 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta e seis metros quadrados);

c) Equipamento social: 203 m<sup>2</sup> (duzentos e três metros quadrados);

d) Zona ajardinada: 204 m<sup>2</sup> (duzentos e quatro metros quadrados).

4. A área afectada à habitação na parcela «A» tem 129 fogos, todos da categoria «A» e tipo TOII.

*Cláusula quinta — Renda*

1. ....

a) .....

b) À medida que forem sendo concluídos os edifícios a construir nas duas parcelas do terreno, a segunda outorgante passará a pagar, nessa parte, a renda resultante da aplicação das seguintes taxas:

MOP 1,00/m<sup>2</sup>/pisso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a habitação e estacionamento;

MOP 1,50/m<sup>2</sup>/pisso (uma pataca e cinquenta avos por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

2. ....

*Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno*

O aproveitamento da parcela «A» encontra-se concluído, sendo o prazo de aproveitamento da parcela «B» definido no despacho a que se refere o n.º 1 da cláusula quarta deste contrato.

*Cláusula décima segunda — Transmissão*

1. É autorizada a transmissão de situações decorrentes do aproveitamento da parcela de terreno já aproveitada, assinalada com a letra «A» na planta n.º 2 548/89, emitida em 6 de Janeiro de 1994, pela DSCC, previamente desanexada do restante terreno.

2. A transmissão de situações, decorrentes da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na citada planta, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

3. ....

*Cláusula décima terceira — Prémio do contrato*

1. A segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão da parcela «A» do terreno, o seguinte:

a) .....

b) 1 (uma) fracção autónoma, com a área de 203 m<sup>2</sup> (duzentos e três metros quadrados), situada no 1.º piso (rés-do-chão), pronta a ocupar e livre de quaisquer ónus ou encargos, à qual será afectado um lugar para estacionamento automóvel cuja localização será definida no despacho a que se refere o n.º 1 da cláusula quarta deste contrato.

2. ....

3. ....

4. O prémio devido pelo aproveitamento da parcela «B» será definido no despacho previsto no n.º 1 da cláusula quarta, ao qual deverá ser deduzida a quantia de MOP 300 000,00 (trezentos mil patacas), relativas ao custo do desvio de uma conduta de água efectuada pela empresa, por solicitação da Administração, aquando da construção do edifício localizado na parcela «A» do terreno.

*Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável*

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no 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.

*Artigo segundo*

Para efeito de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Junho de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

