

**Despacho n.º 6 /SATOP/97**

Respeitante ao contrato de concessão, com a Sociedade de Fomento Predial Veng Seng, Limitada, do terreno com a área de 467 m<sup>2</sup>, sito em Macau, na Avenida Marginal do Patane, designado por lote 2 (B), a conceder, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, como contrapartida da desistência, pela mesma sociedade, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno sito na Rua do Comandante João Belo, onde se encontra implantado o prédio n.º 120, em Macau (Processo n.º 2 119.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 54/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas denominada Sociedade de Fomento Predial Veng Seng, Limitada, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau (CRCA) sob o n.º 494 a fls. 64 v. do livro G-2, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 609,05 m<sup>2</sup>, rectificada por nova medição cadastral para 1 490 m<sup>2</sup>, sito em Macau, na Rua do Comandante João Belo, n.º 120, Bairro do Fai Chi Kei, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 19 913 a fls. 104 do livro B-42 e inscrito a seu favor sob o n.º 59 897 a fls. 116 do livro G-50. O referido terreno encontra-se assinalado na planta n.º 339/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 3 de Maio de 1996.

2. Face ao reordenamento urbanístico da Bacia Sul do Patane, verificou-se a circunstância de o terreno em causa, conjuntamente com outras parcelas contíguas, ser necessário à expansão do Bairro Social do Fai Chi Kei, na sequência do que foram encetadas negociações com a sociedade concessionária, com vista a obter uma plataforma de entendimento que satisfizesse o interesse das duas partes.

3. Após diligências várias, foi acordado entre a Administração e a Sociedade de Fomento Predial Veng Seng, Limitada, proceder-se à «troca» daquele terreno por um outro do Território, sito no Patane Sul e identificado por lote 2-B, com a área de 467 m<sup>2</sup>, que se encontra assinalado pela letra «A» na planta n.º 5 100/95, emitida em 23 de Outubro de 1995, pela DSCC.

4. Nestas circunstâncias, foram calculadas as contrapartidas a obter pelo Território e elaborada a minuta do contrato, cujas condições foram submetidas à apreciação da concessionária, que manifestou a sua concordância através da declaração cujo registo de entrada data de 13 de Junho de 1996.

5. O terreno, ora concedido, destina-se a ser aproveitado de acordo com a planta de alinhamento oficial n.º 95A112, emitida pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) em 7 de Junho de 1996.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 8 de Agosto de 1996, nada teve a opor à desistência dos direitos resultantes do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno sito em Macau, na Rua do Comandante João Belo, onde se encontra implantado o prédio n.º 120, nem à concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 467 m<sup>2</sup>, também situado em Macau, na Avenida Marginal do Patane, lote 2 (B).

7. Nos termos e para os efeitos previsto no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas à sociedade e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 30 de Dezembro de 1996, subscrita por Ho Hong Cheong, solteiro, maior, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional na Estrada de Adolfo Loureiro, n.º 6-B, rés-do-chão, em Macau, na qualidade de gerente-geral, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Segundo Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

8. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 30 de Dezembro de 1996, conforme conhecimento n.º 13 718/45 372, arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes, 57.º, n.º 1, alínea a), e 108.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorizo a concessão do terreno identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Sociedade de Fomento Predial Veng Seng, Limitada, como segunda outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A segunda outorgante desiste da concessão de um terreno com a área rectificada de 1 490 m<sup>2</sup> (mil quatrocentos e noventa metros quadrados), descrito na CRPM sob o n.º 19 913 a fls. 104 do livro B-42 e inscrito a seu favor sob o n.º 59 897 a fls. 116 do livro G-50, o qual se encontra assinalado na planta anexa n.º 339/89, emitida em 3 de Maio de 1996, pela DSCC, em consequência do que o mesmo reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, que o aceita, destinando-se a viabilizar a construção do Bairro Social do Fai Chi Kei;

b) No âmbito das negociações entabuladas com os representantes da segunda outorgante, e como contrapartida da desistência referida na alínea anterior, o primeiro outorgante concede, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, à segunda outorgante, um terreno com a área de 467 m<sup>2</sup> (quatrocentos e sessenta e sete metros quadrados), situado na Avenida Marginal do Patane, lote 2 (B), omissa na CRPM, e que se encontra assinalado pela letra «A» na planta n.º 5 100/95, emitida em 23 de Outubro de 1995, pela DSCC, anexa ao presente contrato e do qual faz parte integrante.

2. A parcela de terreno ora concedida, com o valor atribuído de 5 182 676,00 (cinco milhões, cento e oitenta e duas mil, seiscentas e setenta e seis) patacas, constitui um único lote, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa 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 da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do 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*

O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, afectado às finalidades de habitação, comércio e estacionamento, em conformidade com o previsto na Planta de Alinhamento Oficial n.º 95A112.

*Cláusula quarta — Renda*

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 16,00 (dezasseis) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 7 472,00 (sete mil, quatrocentas e setenta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passa a pagar o montante global de 57 600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

4 500 m<sup>2</sup> x 8,00/m<sup>2</sup> ..... 36 000,00 patacas;

ii) Área bruta para comércio:

700 m<sup>2</sup> x 16,00/m<sup>2</sup> ..... 11 200,00 patacas;

iii) Área bruta para estacionamento:

1 300 m<sup>2</sup> x 8,00/m<sup>2</sup> ..... 10 400,00 patacas.

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar pelos Serviços competentes para efeito de 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 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 de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 30 (trinta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram, efectivamente, apresenta-

dos quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

*Cláusula sexta — Encargos especiais*

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação do terreno e ainda a remoção de todas as construções, materiais e infra-estruturas existentes no terreno referido na alínea a) da cláusula primeira.

*Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno*

1. A segunda 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 é dada autorização, 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 segunda outorgante fica sujeita às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: 20 000,00 a 50 000,00 patacas;

— Na 2.ª infracção: 51 000,00 a 100 000,00 patacas;

— Na 3.ª infracção: 101 000,00 a 200 000,00 patacas;

— 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 fixados na cláusula quinta relativamente à apresentação dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa até 5 000,00 (cinco 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 até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros

factos revelantes, 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 n.º 2 desta cláusula, a segunda 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 segunda outorgante, por força do presente contrato, paga a importância de 5 182 676,00 (cinco milhões, cento e oitenta e duas mil, seiscentas e setenta e seis) patacas, que é liquidado da seguinte forma:

a) 2 582 676,00 (dois milhões, quinhentas e oitenta e duas mil, seiscentas e setenta e seis) patacas, no prazo de 1 (um) mês contado da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 2 600 000,00 (dois milhões e seiscentas mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 1 368 640,00 (um milhão, trezentas e sessenta e oito mil, seiscentas e quarenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

#### *Cláusula décima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de 7 472,00 (sete mil, quatrocentas e setenta e duas) 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, designadamente da respeitante ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno, ora concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, 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 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 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 de S. Ex.ª o 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 segunda outorgante.

#### *Cláusula décima quarta — Rescisão*

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o 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 de Competência Genérica 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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 9 de Janeiro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



