

Despacho n.º 27/SAES/86

Em requerimento a S. Ex.ª o Governador, apresentado em 15 de Outubro de 1985, foi pedida, por Tam Kei, a revisão do contrato de concessão por arrendamento, de um terreno com a área de 2 135 m², situado na Avenida Venceslau de Moraes, destinado à construção de um edifício múltiplo para fins industriais (Proc.º n.º 138/85, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública de 15 de Junho de 1984, foi alterada a finalidade do terreno situado na Avenida Venceslau de Moraes, de que é concessionário o requerente e revistas as condições contratuais constantes da escritura originária de concessão, outorgada em 1 de Fevereiro de 1964.

Já depois de assinada a escritura, veio o concessionário chamar a atenção para o facto de, na cláusula 1.ª daquele contrato, a área do terreno continuar a aparecer como sendo de 2 080 m², quando a planta que é referida nessa cláusula (desenho n.º 17/84, da 4.ª Secção da DSOPT) define uma nova área de 2 135 m²).

2. Este lapso foi objecto do parecer n.º 139/84, de 25 de Outubro, da Comissão de Terras, que foi homologado pelo Despacho n.º 8/85, de 11 de Janeiro, de S. Ex.ª o Encarregado do Governo.

3. Após ter sido comunicado aquele despacho ao concessionário e por ele ter sido aceite e de o processo ter sido enviado à Direcção de Serviços de Finanças para ser lavrada a escritura de rectificação da cláusula 1.ª, o concessionário apresentou, em 15 de Outubro de 1985, novo requerimento, solicitando que fosse permitida a venda da área reservada para uso próprio no edifício multi-andares destinado a fins industriais, a construir no terreno.

4. Este pedido foi objecto do parecer (favorável) n.º 18/86, de 9 de Janeiro, da Comissão de Terras.

Apreciado aquele parecer na sessão do Conselho Consultivo, de 5 de Fevereiro de 1986, foi o mesmo devolvido à Comissão de Terras, pelo Secretário-Adjunto para o Ordenamento, Equipamento Físico e Infra-Estruturas, a fim de serem corrigidas algumas anomalias, detectadas na referida sessão do Conselho Consultivo.

5. Em consequência, nos SPECE foi elaborada uma nova minuta de contrato, que contempla a realidade actual, incluindo a definição da área de concessão em 2 013 m² (referenciada pela letra «A» na planta DTC/01/244/86, anexa), em resultado da desistência, pelo requerente, de uma parcela da concessão, com a área de 123 m², referenciada pela letra «B» naquela planta.

Por carta de 29 de Abril de 1986, o concessionário aceitou as condições contratuais constantes daquela minuta, rubricando todas as folhas e o termo de compromisso anexo, o qual substitui o que havia firmado em 30 de Novembro de 1985.

6. Finalmente, o processo foi objecto de parecer n.º 113/86, e da Comissão de Terras, no qual se conclui que deve ser celebrada nova escritura, nos termos e condições da minuta, anexa ao parecer, e que dele se considera parte integrante, escritura que substituirá, revogando-a, a celebrada em 15 de Junho de 1984.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido, acima identificado, devendo em consequência, a respectiva escritura pública ser outorgada nas seguintes condições:

Cláusula primeira – Objecto do contrato

1. O segundo outorgante renuncia e desiste a favor do primeiro outorgante do direito de arrendamento sobre a parcela de terreno com a área de 123 m², assinalada pela letra «B» na planta anexa com a referência DTC/01/244/86, emitida pela DSCC, que integrava o terreno com a área global de 2 135 m², concedido pela escritura pública de arrendamento outorgada em 15 de Junho de 1984.

2. O terreno remanescente com a área de 2 013 m², assinalado pela letra «A» da referida planta anexa, de ora em diante designado simplesmente por terreno, passa a reger-se, quanto à sua concessão, pelo presente contrato.

Cláusula segunda – Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos, contados a partir de 1 (um) de Fevereiro de 1964, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento referido no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira – Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 16 pisos (incluindo o rés-do-chão e o piso livre de segurança).

2. O edifício referido no número anterior será afectado à finalidade industrial.

Cláusula quarta – Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 8 052,00 (oito mil e cinquenta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 129 469,00 (cento e vinte e nove mil quatrocentas e sessenta e nove) patacas, correspondente ao valor unitário de \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado e por piso, aplicado à área bruta de construção (para indústria) de cerca de 32 367,00 m², valor global sujeito a rectificação após a conclusão da obra.

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contadas da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que durante a vigência do contrato venham a ser publicadas.

Cláusula quinta – Prazo de aproveitamento

O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados de 25 de Junho de 1984, data da aprovação do projecto definitivo, e em conformidade com os projectos já aprovados pelo primeiro outorgante.

Cláusula sexta – Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa até \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito à multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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 n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima – Prémio do contrato

1. O segundo outorgante, para além da importância de Pts: \$ 1 550 000,00 (um milhão quinhentas e cinquenta mil) patacas, já paga a título do prémio do contrato outorgado pela escritura pública de 15 de Junho de 1984, pagará ao primeiro outorgante, a título do prémio do presente contrato, o montante de Pts: \$ 180 080,00 (cento e oitenta mil e oitenta) patacas, que será pago, integralmente e de uma vez, 30 (trinta) dias contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. O segundo outorgante obriga-se ainda a entregar ao primeiro outorgante, a título do prémio do contrato, o seguinte:

a) O sétimo piso do edifício a construir no terreno concedido, conforme planta anexa, o qual será obrigatoriamente abastecido em média tensão com uma capacidade mínima de 200 (duzentos) KVA, devendo os respectivos cabos chegar à entrada do piso e cuja posse pelo primeiro outorgante deverá verificar-se no prazo de vinte e quatro meses contados da data da licença da obra;

b) Cinco parques de estacionamento do mesmo edifício, assinalados na referida planta anexa, e cuja posse pelo primeiro outorgante deverá verificar-se também no prazo de vinte e quatro meses contados da data da licença da obra.

3. O segundo outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da propriedade a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, dos bens referidos no número anterior.

Cláusula oitava – Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante manterá a caução para o

valor de \$ 129 269,00 (cento e vinte e nove mil duzentas e sessenta e nove) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula nona – Transmissão

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.

Cláusula décima – Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido total ou parcialmente quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula 6.ª;

b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula 7.ª.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número anterior.

Cláusula décima primeira – Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima segunda – Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o contrato de alteração de finalidade de aproveitamento do terreno em causa titulado pela escritura pública outorgada em 15 de Junho de 1984.

2. O presente contrato rege-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 18 de Agosto de 1986.
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

