

Despacho n.º 6/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Imobiliário Effort, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno, com a área de 73 m², sito na Rua de S. Lourenço, n.º 44, e simultânea concessão, também por aforamento, de uma parcela confinante, com a área de 41 m², para serem aproveitados conjuntamente com a edificação de um imóvel, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 806.2, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 119/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Investimento Imobiliário Effort, Lda., com sede na Rua do Campo, n.º 8, r/c, em Macau, é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, de um terreno do Território, com a área de 78 m², sito na Rua de S. Lourenço, n.º 44, descrito sob o n.º 3 107 a fls. 276 v. do livro B-15, e o domínio útil inscrito a seu favor conforme inscrição n.º 103 827 a fls. 108 do livro G-85.

2. Por requerimento entregue na DSPECE, datado de 29 de Dezembro de 1987, a referida Sociedade solicitou autorização para mudar a finalidade e o aproveitamento do identificado terreno e, simultaneamente, solicitou a concessão, por aforamento, (por lapso indica arrendamento), da parcela de terreno confinante, com a área de 43 m², para em ambos construir um edifício destinado a comércio e habitação.

3. O projecto de arquitectura a implantar em ambos os terrenos foi apresentado na DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável, do ponto de vista de licenciamento, com certas condicionantes, nomeadamente o acordo com o Governo do Território quanto ao reaproveitamento do terreno concedido e quanto à concessão da nova parcela.

4. Tendo em consideração que a parcela a conceder é insuficiente para a construção regular e que não aproveita a qualquer outro proprietário confinante, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que devia obedecer a concessão das duas parcelas.

5. Com as condições fixadas concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado por ela, no qual ainda se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local, para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 348/89, de 8 de Novembro, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. Os terrenos encontram-se demarcados na planta referenciada por «Proc. n.º 403/89», de 5 de Junho, da DSCC, assinalados pelas letras «A» e «B», correspondente esta última à parcela a conceder. Ambas passam a constituir um único terreno com a área de 114 m².

Devido aos novos alinhamentos reverter ao Território o domínio útil de 5 m², assinalados pela letra «A1».

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 23 de Novembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser

outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 2, e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão e simultânea concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 78 (setenta e oito) metros quadrados, situada na Rua de S. Lourenço, n.º 44, assinalada com as letras «A» e «A1», na planta referenciada por «Proc. n.º 403/89», emitida em 5 de Junho, pela DSCC, e descrita na CRP sob o n.º 3 107 a fls. 276 v. do livro B-15, e registada a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 103 827 a fls. 108 do livro G-85;

b) A reversão por força dos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 5 (cinco) metros quadrados, que faz parte da descrição n.º 3 107 a fls. 276 v. do livro B-15, assinalada com a letra «A1» na mencionada planta;

c) A concessão, por aforamento, a favor do segundo outorgante, da parcela de terreno com a área de 41 (quarenta e um) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na mencionada planta e descrita na CRP sob o n.º 3 207 a fls. 94 v. do livro B-16 e registada a favor da Fazenda Nacional pela inscrição n.º 13 505 a fls. 92 do livro G-13.

2. As duas parcelas de terreno, assinaladas com as letras «A» e «B» na mencionada planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 114 (cento e catorze) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: r/c com «koc-chai» (cerca de 133 m²);

Habitacional: 6 pisos (1.º ao 5.º andares duplex) com cerca de 784 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito da emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 59 010,00 (cinquenta e nove mil e dez) patacas, assim discriminado:

a) \$ 37 787,00 (trinta e sete mil setecentas e oitenta e sete) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 403/89, emitida pela DSCC;

b) \$ 21 223,00 (vinte e uma mil duzentas e vinte e três) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início de obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

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

5. Caso os serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) 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 sujeito a 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 399 813,00 (trezentas e noventa e nove mil oitocentas e treze) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 129 813,00 (cento e vinte e nove mil oitocentas e treze) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 270 000,00 (duzentas e setenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 96 372,00 (noventa e seis mil trezentas e setenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula sétima — 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 oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo 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 nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno, em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Falta de pagamento pontual do foro;

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

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima — 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 primeira — Legislação aplicável

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 15 de Dezembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

