

Despacho n.º 74/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito por Wong Yuen Cheong, por si e na qualidade de bastante procurador de Leong Wai Leng e de Wong Yu Hong, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 118 m², sito na Travessa da Praia Grande, n.º 4, em Macau, em virtude da alteração da finalidade e da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a estabelecimento de hotelaria. (Proc. n.º 1 027.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 33/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Wong Yueng Cheong por si e na qualidade de bastante procurador de Leong Wai Leng e de Wong Yu Hong, todos residentes em Macau, na Travessa da Praia Grande, n.º 4, apresentaram na DSSOPT, para aprovação, um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do edifício onde residem.

A DSSOPT apreciou o projecto e sobre ele emitiu parecer favorável, sob o ponto de vista de licenciamento. Todavia, por se tratar de terreno concedido pelo Território, informou os apresentantes que o processo ficaria pendente até que fossem acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do mesmo e autorizada a alteração de finalidade.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento de 3 de Outubro de 1990, os interessados solicitaram a S. Ex.ª o Governador autorização para, em conformidade com aquele projecto, alterar a finalidade e modificar o aproveitamento do referido terreno com a área de 118 m², de que são titulares do direito resultante da concessão por arrendamento.

3. Em face do parecer emitido pela DSSOPT referente ao licenciamento, o Departamento de Solos da mesma Direcção de Serviços procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento e da finalidade requerida.

4. As condições estabelecidas foram aceites por Wong Yuen Cheong, na qualidade referida, mediante assinatura do termo de compromisso em 12 de Fevereiro do ano em curso.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 21 de Março de 1991.

6. O terreno encontra-se demarcado na planta referenciada por «Proc. n.º 678/89», emitida pela DSCC, em 17 de Agosto de 1990, com a área arredondada para 118 m². Acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 19 925, a fls. 112 do livro B-42 e inscrito a favor dos requerentes, conforme inscrição n.º 40, a fls. 21 v. do livro F-1.

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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 192/90/M, de 17 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, devendo a revisão do contrato de concessão, por

arrendamento, ser titulada por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área de 118 (cento e dezoito) metros quadrados, situado na Travessa da Praia Grande, n.º 4, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 19 925 a fls. 112 do livro B-42 e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 40 a fls. 21 v. do livro F-1.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 678/89, de 17 de Agosto de 1990, da DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, contados a partir de 29 de Novembro de 1963, de acordo com a escritura pública de transmissão do direito de arrendamento, outorgada em 4 de Dezembro de 1981.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, destinado a um estabelecimento de hotelaria (pensão de três estrelas), compreendendo 6 (seis) pisos e um «kok-chai», com uma área global de 714 (setecentos e catorze) metros quadrados.

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 \$ 12,00 (doze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 1 416,00 (mil quatrocentas e dezasseis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 4 284,00 (quatro mil, duzentas e oitenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para o hotel:

714 m² x 6,00/m² \$ 4 284,00

2. A área referida no número anterior está sujeita a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda

estabelecidos em legislação aplicável que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data 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 notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) 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 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 DSSOPT, 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 estabelecida para a 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 sexta — 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 que poderá ir 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 a multa que poderá ir 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, que estejam, 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 464 659,00 (quatrocentas e sessenta e quatro mil, seiscentas e cinquenta e nove) patacas, que será pago, da seguinte forma:

a) \$ 164 659,00 (cento e sessenta e quatro mil, seiscentas e cinquenta e nove) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 300 000,00 (trezentas 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 \$ 107 080,00 (cento e sete mil e oitenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea 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 actualizará a caução para o valor de \$ 1 416,00 (mil quatrocentas e dezasseis) patacas, por meio de depósito ou 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

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá 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 — 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 décima primeira — Rescisão

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

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

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 sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador e será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima segunda — 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 terceira — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o anterior.

2. O presente contrato reger-se-á, 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 22 de Abril de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

