

Despacho n.º 152/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 174 m², situado em Macau, na Rua da Barca, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 61, 63 e 65, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio, (Processo n.º 1 302.1.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 77/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 21 de Maio de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, representada por Pedro Chiang, com sede em Macau, na Rua de Pequim, 173-177, edifício Marina Plaza, r/c, P-Q, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 665 a fls. 167 v. do livro C-7.º, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 174 m², situado em Macau, na Rua da Barca, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 61, 63 e 65, em conformidade com o estudo prévio apresentado na DSSOPT em Janeiro de 1993.

2. O terreno em questão, concedido pelo Território em regime de aforamento, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 14 104 a fls. 15 v. do livro B-38, n.º 8 982 a fls. 294 v. do livro B-25 e n.º 14 382 a fls. 174 v. do livro B-38, e acha-se inscrito a favor da requerente, sob os n.ºs 1 582, 1 583 e 1 584 a fls. 96, 97 e 98, todas do livro G-11L.

3. De acordo com o estudo prévio, que obteve parecer favorável, embora sujeito ao cumprimento de determinadas condicionantes urbanísticas, o aproveitamento do terreno, que se acha assinalado na planta n.º 4 126/92, emitida em 3 de Maio de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), será efectuado com a construção de um edifício com sete pisos, destinado a habitação e comércio.

4. Em face do referido, e após apresentação da documentação necessária ao prosseguimento do processo, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente, como se alcança de declaração datada de 14 de Julho de 1993.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Agosto de 1993, nada opôs ao pedido.

6. 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 da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 14 de Outubro de 1993, assinada por Pedro Chiang na qualidade de representante da requerente, conforme foi verificado e reconhecido, nessa declaração, pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com as cláusulas seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão de concessão, por aforamento, respeitante aos terrenos com a área global de 174 (cento e setenta e quatro) metros quadrados, situados na Rua da Barca, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 61, 63 e 65, em Macau.

2. Os terrenos encontram-se descritos na CRPM sob os n.ºs 14 104 a fls. 15 v. do livro B-38, 8 982 a fls. 294 v. do livro B-25 e 14 382 a fls. 174 v. do livro B-38, e inscritos a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 1 582, 1 583 e 1 584, a fls. 96, 97 e 98, todas do livro G-11L, destinando-se a ser anexados e aproveitados conjuntamente, após demolição dos edifícios neles existentes, passando a constituir um único lote, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

3. A concessão do terreno, assinalado na planta anexa com o n.º 4 126/92, emitida em 3 de Maio de 1993, pela DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

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

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

Comercial: r/c e «kok-chai», com a área de 239 m²;

Habitacional: 1.º ao 5.º andares, com «duplex», com a área de 1 007 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 actualizado para \$ 81 930,00 (oitenta e uma mil, novecentas e trinta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 205,00 (duzentas e cinco) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo 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 elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 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, instalações especiais);

c) 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 consideram 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, 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, o segundo 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 e ficando sujeito 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 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 \$ 2 500,00 (duas mil e 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 356 626,00 (um milhão, trezentas e cinquenta e seis mil, seiscentas e vinte e seis) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 356 626,00 (trezentas e cinquenta e seis mil, seiscentas e vinte e seis) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação, no montante de \$ 369 108,00 (trezentas e sessenta e nove mil, cento e oito) patacas, vencendo-se 150 (cento e cinquenta) 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 a transmissão 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 de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima primeira — 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 26 de Outubro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

