

**Despacho n.º 11/SATOP/95**

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Ho Ch'un Kei, Limitada, de doação ao Território do domínio útil do terreno com a área de 112 (cento e doze) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 11, da Rua do Padre António, seguida da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 104 (cento e quatro) metros quadrados, também sito em Macau, adjacente ao terreno onde se encontra implantado o edifício com o n.º 2D, da Rua da Barca (Processo n.º 1 279.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 55/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada denominada Companhia de Construção e Investimento Ho Ch'un Kei, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 111-B, 1.º e 2.º andares, edifício Centro Comercial Talento, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 156 a fls. 110 do livro C-6.º, é titular do domínio útil de um terreno, sito em Macau, com a área de 112 (cento e doze) metros quadrados, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 11, da Rua do Padre António.

O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 230 a fls. 262 v. do livro B-1 e está inscrito a favor da concessionária sob o n.º 108 630 a fls. 135 do livro G-97. O domínio directo está inscrito a favor do Território, sem número, a fls. 107 do livro B-12. Está assinalado na planta referenciada por processo n.º 10/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 6 de Junho de 1994.

2. Através de requerimento datado de 2 de Setembro de 1991, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a referida concessionária, representada pelo seu gerente, Ho Weng Cheong, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Rua do Pagode, n.º 54, r/c, solicitou a troca do domínio útil do terreno, sito na Rua do Padre António, pela concessão de um terreno, sito no gaveto da Avenida da República com a Calçada da Praia. Justificou o pedido com o facto de o novo alinhamento definido para a Rua do Padre António inviabilizar o aproveitamento do seu terreno.

3. O pedido de troca da concessionária não teve viabilidade, porquanto o terreno da Calçada da Praia foi concedido com precedência de hasta pública.

Não deixou, contudo, de ser considerado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que colocou a hipótese de troca de um terreno do Território, sito na Rua da Barca, com a área aproximada de 104 (cento e quatro) metros quadrados. Sobre esta hipótese exarei, em 13 de Abril de 1993, despacho de concordância, que foi comunicado à concessionária, tendo-lhe ainda sido solicitado que apresentasse o respectivo estudo prévio de aproveitamento.

4. Nestas circunstâncias, através de requerimento datado de 13 de Novembro de 1993, a Companhia de Construção e Investimento Ho Ch'un Kei, Limitada, solicitou a troca dos referidos terrenos, juntando o correspondente estudo prévio que, após apreciado, obteve parecer favorável.

5. Assim, foi elaborada a minuta de contrato com a qual a requerente concordou mediante declaração apresentada em 17 de Junho de 1994.

6. O terreno sito na Rua da Barca, com a área de 104 m², está assinalado na planta referenciada por processo n.º 4 202/92, emitida pela DSCC em 2 de Março de 1994, e está omissa na CRPM.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Novembro de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

8. 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 doação e de concessão, por aforamento, foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 9 de Janeiro de 1995, assinada por Ho Weng Cheong, na qualidade de representante da concessionária, qualidade e poderes que foram reconhecidos e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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 940.º do Código Civil e artigo 44.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, aceito a doação do domínio útil da parcela de terreno supra-identificada, sita em Macau, na Rua do Padre António, e defiro o pedido de concessão identificado em epígrafe, devendo a doação ser titulada por escritura pública, a outorgar no Notariado Privativo da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção e Investimento Ho Ch'un Kei, Limitada, como segunda outorgante, ficando a concessão titulada pelo presente despacho:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Pelo presente contrato, a segunda outorgante doa, livre de quaisquer ónus ou encargos, por força dos novos alinhamentos, ao primeiro outorgante, que aceita, o domínio útil do terreno, resultante da demolição do prédio n.º 11, da Rua do Padre António, com a área de 112 (cento e doze) metros quadrados, assinalado na planta n.º 10/89, emitida em 6 de Junho de 1994, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, descrito na CRPM sob o n.º 230 a fls. 262 v. do livro B-1 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 108 630 a fls. 135 do livro G-97, ao qual é atribuído o valor de \$ 724 004,00 (setecentas e vinte e quatro mil e quatro) patacas.

2. Como contrapartida da doação referida no número anterior, o primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por aforamento, um terreno, omissa na CRPM, confinante com o terreno onde se acha implantado o prédio n.º 2D, da Rua da Barca, com a área de 104 (cento e quatro) metros quadrados, a que se atribui o valor de \$ 1 448 008,00 (um milhão, quatrocentas e quarenta e oito mil e oito) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato, que se encontra assinalado na planta anexa com o n.º 4 202/92, emitida em 2 de Março de 1994, pela DSCC, que também faz parte integrante do 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, constituído por 7 pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e «kok-chai», com 139 m<sup>2</sup>;

Habitação: do 1.º ao 5.º andar, com duplex, com 663 m<sup>2</sup>.

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

*Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro*

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado em \$ 34 860,00 (trinta e quatro mil, oitocentas e sessenta) patacas.

2. O 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 à segunda outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é fixado em \$ 87,00 (oitenta e sete) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, 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 prazo 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 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 e 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 pro-

jectos 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 e 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 quinta — Encargos especiais*

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura aí existentes.

*Cláusula sexta — Condições de pagamento*

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 724 004,00 (setecentas e vinte e quatro mil e quatro) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

*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 são dadas autorizações, 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;

— Na 2.ª infracção: \$ 50 001,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 100 001,00 a \$ 200 000,00;

— 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 quarta, relativamente à apresentação de qualquer 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

#### *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 fica sujeita à revisão das condições do presente contrato.

#### *Cláusula décima — Devolução do terreno*

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

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.<sup>a</sup> 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

#### *Cláusula décima primeira — 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 segunda — 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 terceira — 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 28 de Janeiro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



