

Despacho n.º 60/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Companhia de Investimento Imobiliário Seng Lun, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 416 m², sito em Macau, na Rua da Madre Terezina, n.º 14, destinado às finalidades habitacional, comercial e estacionamento. Reversão de uma parcela com a área de 25 m² que, por força dos alinhamentos definidos para o local, se destina a integrar o domínio público do Território (Processo n.º 1 474.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 9/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 22 de Agosto de 1994, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Companhia de Investimento Imobiliário Seng Lun, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 88-A, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA), sob o n.º 5 386 a fls. 197 v. do livro C-13, veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno que lhe está concedido, por aforamento, com a área de 416 m², sito em Macau, na Rua da Madre Terezina, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 14, de acordo com o projecto já submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação.

2. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor do prémio devido e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão deveria obedecer, com as quais a requerente concordou, conforme se alcança da declaração datada de 23 de Dezembro de 1994.

3. O prédio encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 269 a fls. 164 v. do livro B-43 e inscrito a favor da requerente sob os n.ºs 113 318 a 113 323 de fls. 45 v. a 47 do livro G-127, achando-se o domínio directo inscrito a favor do Território sob o n.º 6 842 a fls. 170 v. do livro F-7.

4. De acordo com a nova demarcação efectuada pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), a área registal do terreno, que é de 433,68 m², é rectificadora para 416 m², conforme planta com o n.º 3 683/91, emitida por aquela Direcção de Serviços, em 20 de Junho de 1994, na qual se encontra assinalado com as letras «A» e «B», destinando-se a parcela assinalada pela letra «B», com a área de 25 m², a integrar o domínio público do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Fevereiro de 1995, nada teve a opor ao deferimento do 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 da presente revisão da concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 28 de Abril de 1995, assinada pelos seus gerente-geral e gerente, respectivamente, Mai Chi Keong e Chao Se Un, ambos casados, naturais da República Popular da China, de nacionalidade chinesa e com residência profissional na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º andar,

D, em Macau, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 3 de Maio de 1995.

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, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Investimento Imobiliário Seng Lun, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, respeitante a um terreno com a área de 433,68 (quatrocentos e trinta e três vírgula sessenta e oito) metros quadrados, rectificadora, por novas medições, para 416 (quatrocentos e dezasseis) metros quadrados, situado na Rua da Madre Terezina, n.º 14, em Macau, descrito na CRPM sob o n.º 20 269 a fls. 164 v. do livro B-43, e inscrito a favor da segunda outorgante sob os n.ºs 113 318 a 113 323 de fls. 45 v. a 47 do livro G-127, assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 3 683/91, emitida em 20 de Junho de 1994, pela DSCC;

b) A reversão para o primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada pela letra «B» na mesma planta, com a área de 25 (vinte e cinco) metros quadrados, a desanexar daquela descrição e que se destina a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão da parcela de terreno que vai assinalada pela letra «A» na planta anexa com o n.º 3 683/91, emitida em 20 de Junho de 1994, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, 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 19 (dezanove) pisos.

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

Comercial: parte do r/c, com 117 m²;

Habitacional: do 4.º ao 17.º andar, com a área de 3 664 m²;

Estacionamento: na cave, parte do r/c e do 1.º ao 3.º andar, com a área de 1 636 m².

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 actualizado para \$ 437 800,00 (quatrocentas e trinta e sete mil e oitocentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 desta 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 actualizado para \$ 1 095,00 (mil e noventa e cinco) patacas.

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

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra 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 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, 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, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido 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.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, 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 sexta — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 3 459 315,00 (três milhões, quatrocentas e cinquenta e nove mil, trezentas e quinze) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 1 700 000,00 (um milhão e setecentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 1 759 315,00 (um milhão, setecentas e cinquenta e nove mil, trezentas e quinze) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 627 959,00 (seiscentas e vinte e sete mil, novecentas e cinquenta e nove) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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, 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 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

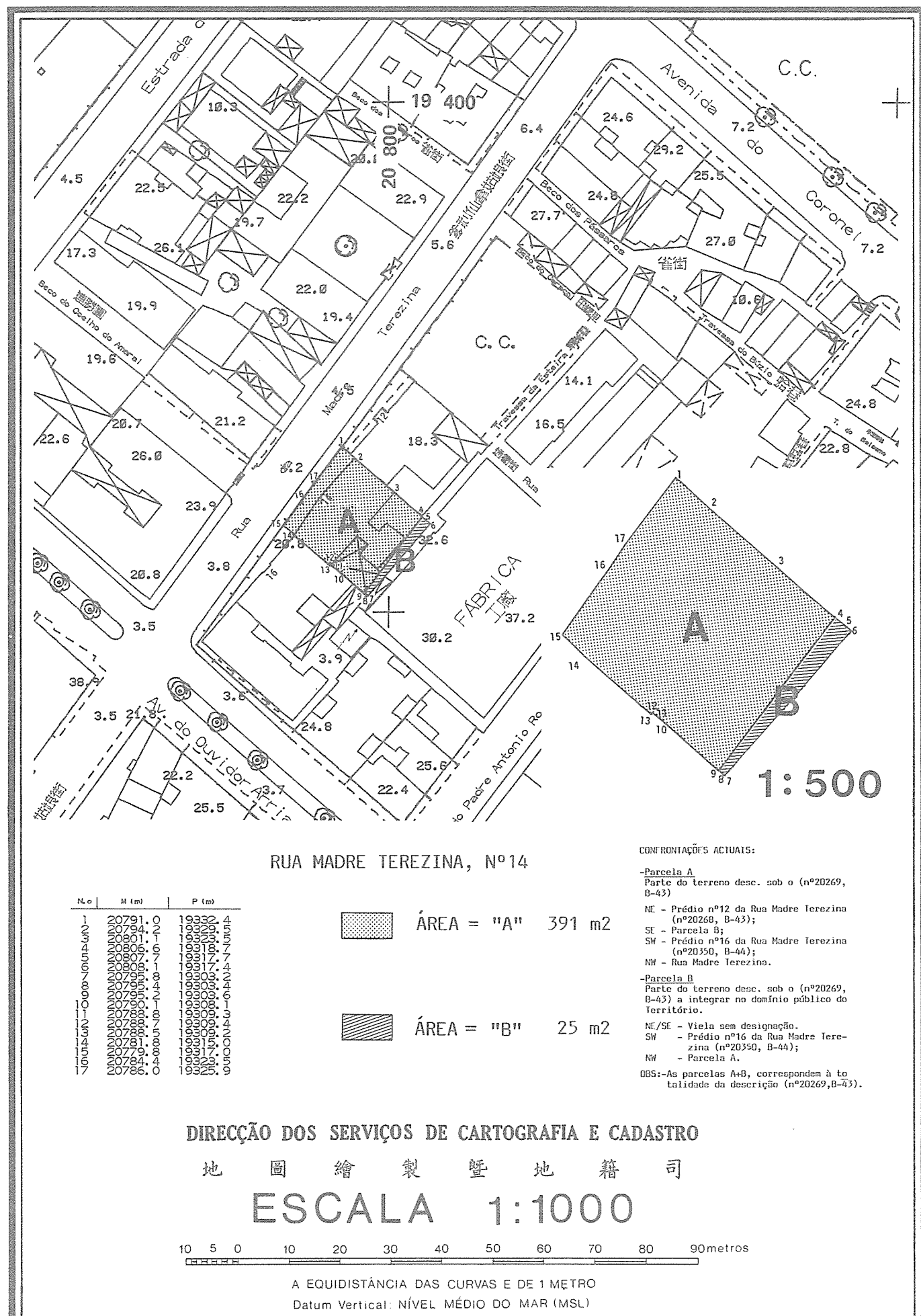
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 30 de Maio de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
 Parte do terreno desc. sob o (nº20269, B-43)

NE - Prédio nº12 da Rua Madre Terezina (nº20268, B-43);
 SE - Parcela B;
 SW - Prédio nº16 da Rua Madre Terezina (nº20350, B-44);
 NW - Rua Madre Terezina.

-Parcela B
 Parte do terreno desc. sob o (nº20269, B-43) a integrar no domínio público do Território.

NE/SE - Vela sem designação.
 SW - Prédio nº16 da Rua Madre Terezina (nº20350, B-44);
 NW - Parcela A.

OBS:-As parcelas A+B, correspondem à totalidade da descrição (nº20269, B-43).