

Despacho n.º 11/SATOP/96

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 417 m², sito em Macau, no Pátio da Papaia, n.ºs 14 e 16, e Rua dos Armazéns, n.º 5, com alteração de finalidade de indústria para comércio e habitação.

Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, aneção de uma outra parcela de terreno contígua, da mesma concessionária, com a área de 69 m², ficando o terreno com a área global de 486 m² e reversão a favor do Território de uma parcela de terreno concedido, com a área de 228 m² (Processo n.º 1 445.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 77/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 9 de Junho de 1994, a sociedade por quotas denominada Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Limitada, com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 32, 2.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 370 a fls. 3 do livro C-2, veio solicitar autorização para proceder à modificação do aproveitamento do terreno que lhe está concedido, por arrendamento, com a área de 417 m², sito em Macau, no Pátio da Papaia, n.ºs 14 e 16, e Rua dos Armazéns, n.º 5, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação conforme despacho de 25 de Março de 1994, do director dos Serviços.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 874 a fls. 50 do livro B-46 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 34 938 a fls. 167 do livro G-28, encontrando-se assinalado com a letra «A» na planta n.º 4 107/92, emitida em 25 de Maio de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com a área rectificada de 417 m².

3. Ao referido terreno, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, será anexada uma outra parcela de terreno contígua, a desanexar do terreno descrito sob o n.º 13 879 a fls. 91 do livro B-37 e inscrita a favor da mesma concessionária, com a área de 69 m², assinalada com a letra «A1» na planta acima mencionada, ficando o terreno a ser constituído por um único lote, assinalado na mesma planta com as letras «A» e «A1», com a área global de 486 m².

4. O cumprimento dos alinhamentos determina, ainda, a reversão ao domínio público do Território de uma parcela de terreno com a área de 228 m², assinalada com a letra «B» na citada planta, a desanexar do prédio descrito sob o n.º 13 879.

5. O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 7 pisos, destinado a comércio e a habitação.

6. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou, então, o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente, conforme declaração datada de 17 de Julho de 1995.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 24 de Agosto de 1995, emitiu parecer favorável.

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 revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 13 de Dezembro de 1995, subscrita pelo seu representante Tang Kuok Tong, viúvo, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 32, 2.º andar, cuja qualidade foi verificada pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 13 de Dezembro 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 nos artigos 107.º e 129.º, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. A revisão da concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 415,37 (quatrocentos e quinze vírgula trinta e sete) metros quadrados, rectificada para 417 (quatrocentos e dezassete) metros quadrados, descrito na CRPM sob o n.º 20 874 a fls. 50 do livro B-46 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 34 938 a fls. 167 do livro G-28, situado em Macau, no Pátio da Papaia, n.ºs 14 e 16, assinalado com a letra «A» na planta anexa, com o n.º 4 107/92, emitida em 25 de Maio de 1995, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. A revisão da concessão, por arrendamento, de duas parcelas de terreno com 69 (sessenta e nove) metros quadrados e 228 (duzentos e vinte e oito) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, com as letras «A1» e «B» na mesma planta, que fazem parte da descrição n.º 13 879 a fls. 91 do livro B-37, e que se encontram inscritas a favor da segunda outorgante sob o n.º 34 938 a fls. 167 do livro G-28, na CRPM.

3. A reversão, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 228 (duzentos e vinte e oito) metros quadrados, identificada no número anterior, a desanexar da descrição n.º 13 879 a fls. 91 do livro B-37, assinalada com a letra «B» na mencionada planta, destinada a integrar o domínio público do Território.

4. A parcela de terreno com a área de 69 (sessenta e nove) metros quadrados, a desanexar do terreno descrito sob o n.º 13 879 a fls. 91 do livro B-37 e assinalada com a letra «A1» na planta acima mencionada, destina-se a ser anexada e aproveitada conjuntamente com a parcela «A», no regime de arrendamento, após demolição dos edifícios nelas existentes, constituindo um único lote com a área de 486 (quatrocentos e oitenta e seis) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido por um período de 50 (cinquenta) anos, contados desde 3 de Setembro de 1951, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — 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: com a área de 653 m²;

Habitacional: com a área de 2 637 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 2 916,00 (duas mil, novecentas e dezasseis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 10 850,00 (dez mil, oitocentas e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

653 m² x \$ 4,50/m² 2 939,00 patacas

ii) Área bruta para habitação:

2 637 m² x \$ 3,00/m² 7 911,00 patacas

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) 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 a 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 de 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 sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 2 648 247,00 (dois milhões, seiscentas e quarenta e oito mil, duzentas e quarenta e sete) patacas, da seguinte forma:

a) 1 350 000,00 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 1 298 247,00 (um milhão, duzentas e noventa e oito mil, duzentas e quarenta e sete) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais iguais, de capital e juros, no montante de

681 468,00 (seiscentas e oitenta e uma mil, quatrocentas e sessenta e oito) patacas, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, contados a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de 2 916,00 (duas mil, novecentas e dezasseis) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deve 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, 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, 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 primeira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima segunda — Rescisão

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

a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

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

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

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

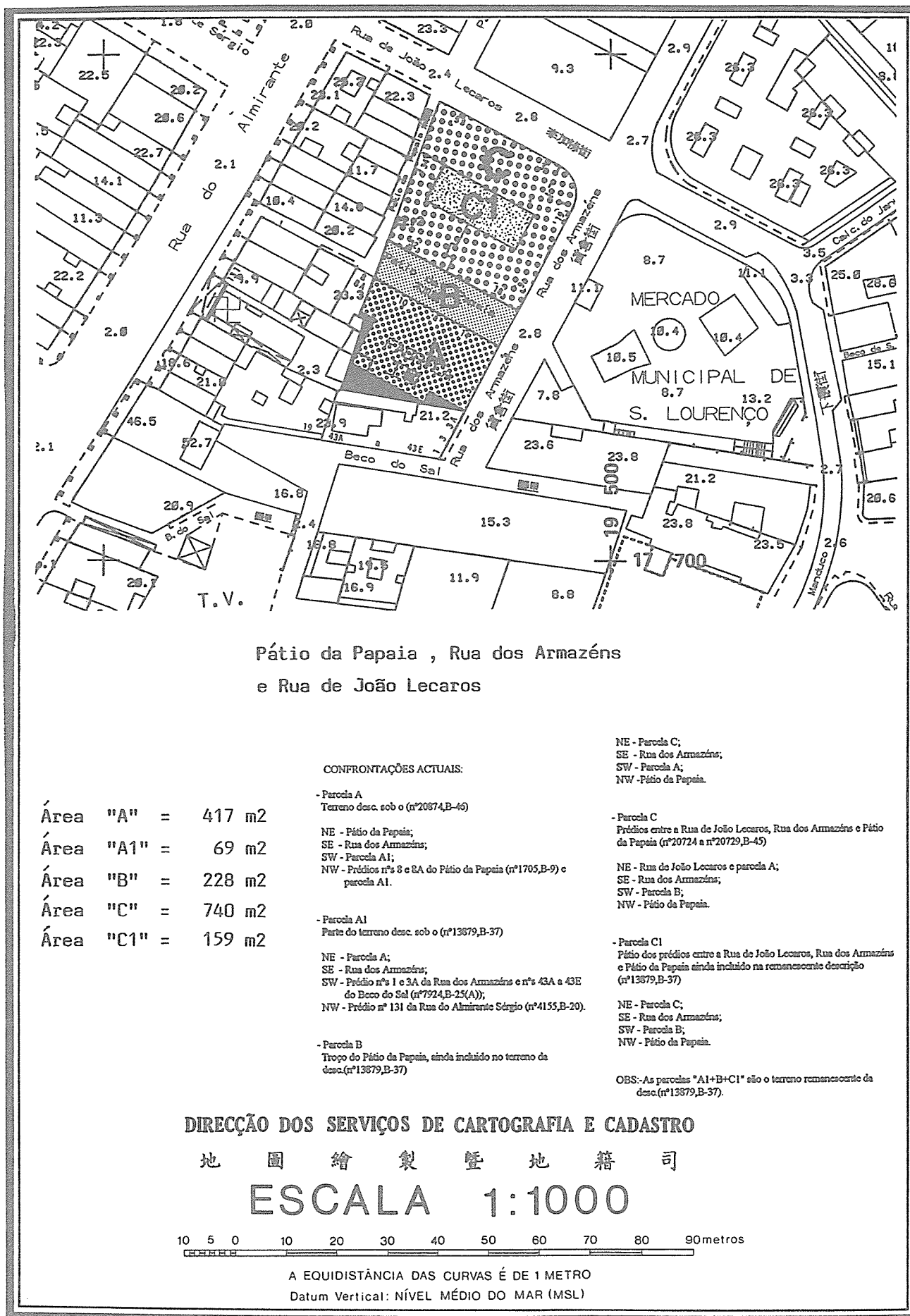
Cláusula décima terceira — Foro competente

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 quarta — 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 11 de Janeiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Despacho n.º 11/SATOP/96

Parecer da C.T. n.º.121/95 de 24/08/95 4107/92 de 25/05/95

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 17 de Janeiro de 1996. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.