

Despacho n.º 14/SATOP/96

Respeitante ao pedido feito por Yip Wai Chau ou Pedro Yip de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 1 634m², sito na baixa da Taipa, na ilha da Taipa, designado por lote 13-C, destinado à construção de uma unidade industrial de inspecção e manutenção de veículos automóveis.

Multa por incumprimento do prazo global de aproveitamento contratualmente previsto (Processo n.º 6 133.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e 53/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 155/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, foi deferido o pedido formulado por Yip Wai Chau ou Pedro Yip, casado com Cheong Pek Kuan, no regime de separação de bens, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Avenida da República, n.º 4J, 7.º andar, «T», de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 1 655 metros quadrados, situado na ilha da Taipa, designado por lote 13-C da baixa da Taipa, destinado à construção de uma unidade industrial de inspecção e manutenção de veículos, a explorar directamente pelo requerente.

Com a publicação da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, por força do disposto no seu artigo 4.º o referido despacho passou a titular a concessão.

2. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 16 de Maio de 1992, o concessionário, que se encontrava já em situação de incumprimento do contrato, solicitou a alteração da finalidade da concessão, pretendendo construir no terreno um edifício habitacional, de acordo com o estudo prévio que submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

3. Justifica a sua pretensão alegando que a finalidade prevista havia perdido interesse, porquanto os pressupostos existentes à data do pedido de concessão se haviam alterado, inviabilizando o projecto inicial.

4. Solicitado parecer à Direcção dos Serviços de Economia (DSE), esta entidade reiterou o parecer emitido aquando da concessão do terreno, do interesse da concretização do projecto inicial, pela sua contribuição para a melhoria das condições de assistência do parque automóvel.

5. Assim sendo, por despacho de 27 de Julho de 1992, indeferi aquele pedido, por ser do interesse do Território manter-se a finalidade a que se destina a concessão e estabeleci o prazo de 60 dias para a apresentação do projecto de arquitectura, de acordo com o aproveitamento previsto, sem a qual se daria início ao processo de reversão ao Território do terreno concedido.

6. Em cumprimento desse despacho, aos 26 de Setembro de 1992, o concessionário submeteu à apreciação da DSSOPT o referido projecto, que veio a ser considerado passível de aprovação.

7. Na análise e tramitação do processo no Departamento de Solos da DSSOPT verificou-se haver discrepâncias nas áreas

brutas de construção, relativamente às fixadas no contrato de concessão, bem como que, de acordo com o levantamento cartográfico efectuado no local, a área disponível para o aproveitamento não era de 1 655 mas sim de 1 634 metros quadrados, e verificou-se ainda a necessidade de a planta, anexa ao despacho que titula a concessão, identificar separadamente a área do terreno descrita e a omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM).

8. Assim, o Departamento de Solos elaborou a minuta de contrato de revisão, com as alterações julgadas necessárias, não havendo lugar ao pagamento de prémio adicional, uma vez que as áreas brutas de construção constantes do projecto de arquitectura apresentado são inferiores às indicadas no contrato.

9. Mas como o concessionário, em 1992, se encontrava já em situação de incumprimento do contrato, aquele Departamento propôs a aplicação da multa máxima contratualmente prevista, no valor de 90 000,00 patacas.

10. Obtida a concordância do concessionário quanto à minuta de contrato, o processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 20 de Julho de 1995, emitiu parecer favorável à revisão do contrato de concessão nas condições acordadas e à aplicação da multa proposta, prevista na cláusula oitava do mesmo contrato, por violação do disposto na cláusula quinta.

11. O terreno, com a área global de 1 634 metros quadrados, é constituído pelas parcelas assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 407/89, emitida em 21 de Março de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), correspondendo a parcela «A» à área hoje descrita na CRPM sob o n.º 22 128 a fls. 60 v. do livro B-111A, desanexada do prédio n.º 19 363 e a parcela «B» à área omissa naquela Conservatória.

12. 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 do contrato de concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 20 de Novembro de 1995.

13. A multa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 13 de Novembro de 1995, através da guia de receita eventual n.º 139, passada pelo presidente da Comissão de Terras em Outubro de 1995, conforme o quadruplicado que foi juntado ao processo da Comissão de Terras.

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, autorizo a revisão em epígrafe identificada, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e Yip Wai Chau ou Pedro Yip, como segundo outorgante:

Artigo primeiro

Pelo presente contrato é alterada a configuração do terreno sito na baixa da Taipa, designado por lote 13-C, concedido ao segundo outorgante pelo Despacho n.º 155/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, passando os seus limites e confrontações a serem os constantes da planta

anexa n.º 407/89, emitida em 21 de Março de 1995, pela DSCC, a qual faz parte integrante do presente contrato.

Artigo segundo

Em consequência da alteração referida no artigo primeiro as cláusulas primeira, terceira, quarta, quinta, oitava e décima primeira do contrato de concessão, titulado pelo despacho supra-referido, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a parcela de terreno com a área cadastral de 1 069 (mil e sessenta e nove) metros quadrados, alterada por novas medições para 1 023 (mil e vinte e três) metros quadrados e com o valor atribuído de 691 222,00 (seiscentas e noventa e uma mil, duzentas e vinte e duas) patacas, ora descrita na CRPM sob o n.º 22 128 a fls. 60 v. do livro B-111A e inscrita a favor do primeiro outorgante sob o n.º 4 768 a fls. 96 do livro G-11, assinalada pela letra «A» na planta n.º 407/89, emitida em 21 de Março de 1995, pela DSCC, e concede, ainda, a parcela de terreno com a área de 611 (seiscentos e onze) metros quadrados e com o valor atribuído de 412 840,00 (quatrocentas e doze mil, oitocentas e quarenta) patacas, omissa na CRPM, assinalada pela letra «B» na referida planta da DSCC, a qual faz parte integrante do presente contrato.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, sitas na baixa da Taipa, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, formando um único lote de terreno, designado por lote 13-C, com a área de 1 634 (mil seiscentos e trinta e quatro) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão se rege pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1.

2. O edifício referido no número anterior é afectado à seguinte finalidade de utilização:

Industrial: r/c, 1.º andar e 2.º andar, com a área de 3 915 m².

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno paga 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de 16 340,00 (dezassex mil, trezentas e quarenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passa a pagar o montante global de 19 575,00 (dezanove

mil, quinhentas e setenta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para indústria:

3 915,00 x \$ 5,00/m² 19 575,00

2.

3.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão.

2.

3.

4.

5.

Cláusula oitava — Incumprimento dos prazos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, relativamente à apresentação dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito 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 sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2.

3.

4.

Cláusula décima primeira — Caução

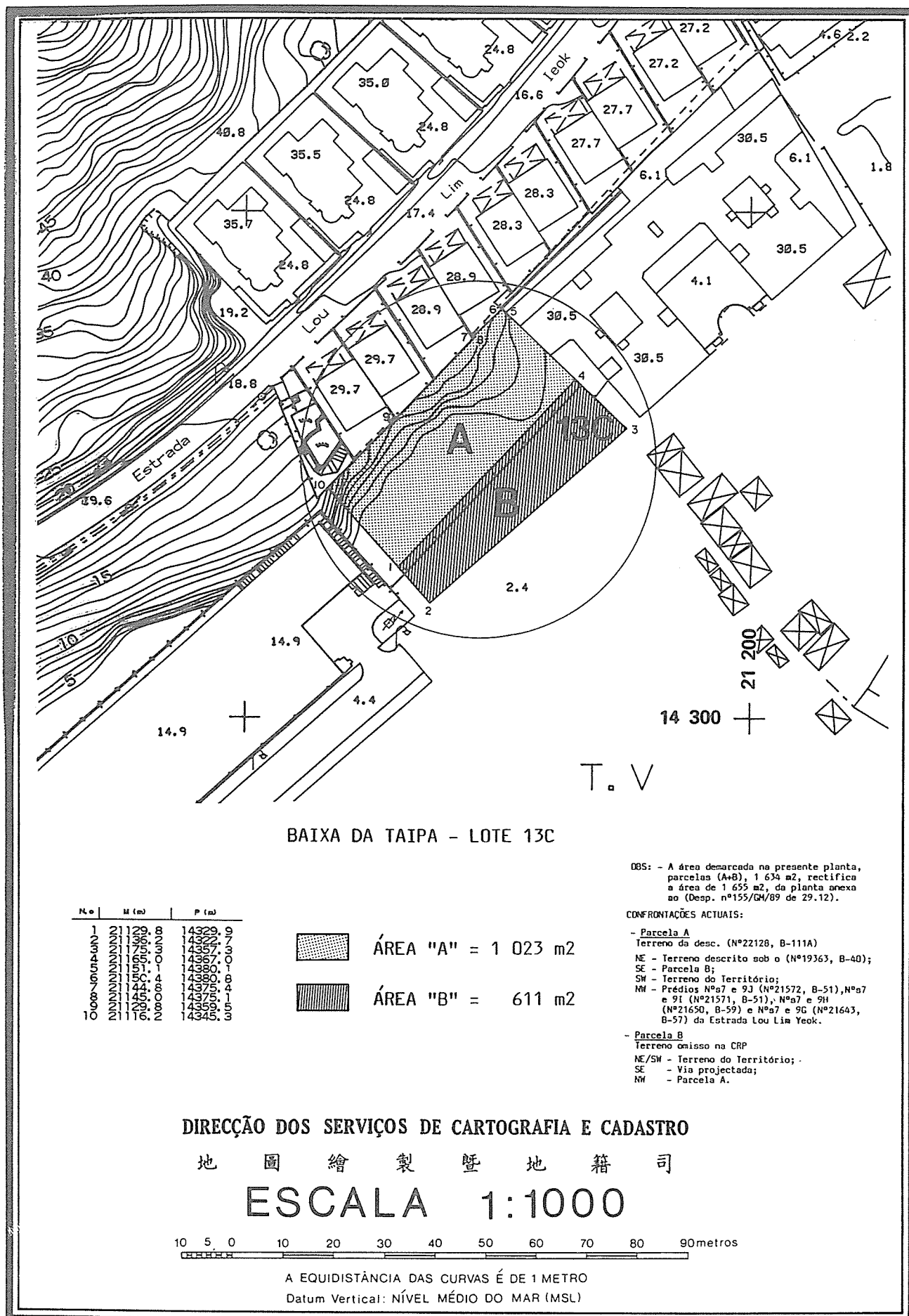
1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de 16 340,00 (dezassex mil, trezentas e quarenta) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2.

Artigo terceiro

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 17 de Janeiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Despacho n.º 14/SATOP/96

Parecer da CT nº 99/95 de 20/07/95

407/89 de 21/03/95

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 24 de Janeiro de 1996. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.