

Despacho n.º 31/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito por Cai Weiqiu, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 223 m², sito na Rua do Chunambeiro, n.º 2, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício destinado a habitação e a comércio.

Reversão a favor do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de uma parcela do terreno concedido, com a área de 41 m², e simultânea concessão «ex-novo», em compensação, de uma parcela de terreno do Território, com a área de 18 m² (Processo n.º 1 350.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 60/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Cai Weiqiu, solteiro, maior, natural de Guangdong, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, domiciliado na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 323, 32.º andar, «B», edifício do Banco da China, em Macau, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, de um terreno com a área cadastral de 223 m², situado em Macau, na Rua do Chunambeiro, onde se encontra construído o prédio n.º 2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 14 342 a fls. 150 do livro B-38, inscrito a seu favor conforme inscrições n.ºs 1 185 a fls. 33 do livro F-4 e 2 902 a fls. 74 do livro F-13R, que se acha assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 1 210/89, emitida em 25 de Novembro de 1994 pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

2. Através de requerimento datado de 1 de Fevereiro de 1994, dirigido a S. Ex.ª o Governador, Cai Weiqiu requereu a modificação do aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto de arquitectura já aprovado condicionalmente, em 25 de Junho de 1993 pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), e a troca, para cumprimento dos alinhamentos, de uma parcela desse terreno, com a área de 41 m², assinalada com a letra «B» na planta supramencionada, por outra, pertencente ao Território, com a área de 18 m², assinalada com a letra «C» na mesma planta, não descrita na CRPM.

3. Em consequência, a área global do terreno da concessão passa a ser de 200 m², correspondente a duas parcelas assinaladas na referida planta com as letras «A» e «C», sendo o terreno em causa reaproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos, destinado às finalidades comercial e habitacional.

4. Neste sentido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato que foi aceite pelo requerente, conforme declaração datada de 25 de Março de 1995.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Agosto de 1995, emitiu parecer favorável.

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 ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 24 de Outubro de 1995.

7. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau em 24 de Janeiro de 1996, conforme conhecimento n.º 00 890/04 031, que foi arquivado no 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 nos artigos 30.º, n.º 1, alínea b), 76.º, 107.º e 129.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e Cai Weiqiu, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área de 223 (duzentos e vinte e três) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 2, da Rua do Chunambeiro, assinalado pelas letras «A» e «B», na planta n.º 1 210/89, emitida em 25 de Novembro de 1994 pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, descrito na CRPM, sob o n.º 14 342 a fls. 150 do livro B-38, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 1 185 a fls. 33 do livro F-4 (aquisição de 1/2), e n.º 2 902 a fls. 74 do livro F-13K (aquisição de 1/2);

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 41 (quarenta e um) metros quadrados, assinalada pela letra «B» na planta supramencionada que será desanexada do terreno referido na alínea anterior, após demolição do edifício nele existente, destinando-se a integrar o domínio público do Território;

c) A concessão, por arrendamento, a favor do segundo outorgante, da parcela de terreno com a área de 18 (dezoito) metros quadrados, e com o valor atribuído de 142 743,00 (cento e quarenta e duas mil, setecentas e quarenta e três) patacas, assinalada na mesma planta pela letra «C», não descrita na CRPM e que será anexada à descrição n.º 14 342.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 200 (duzentos) metros quadrados, assinalado pelas letras «A» e «C» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, contados desde 7 de Maio de 1949, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo de 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 250 m²;

Habitacional: com a área de 1 253 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 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 1 600,00 (mil e seiscentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 6 512,00 (seis mil, quinhentas e doze) patacas, resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para habitação:
1 253 m² x \$ 4,00/m² \$ 5 012,00

Área bruta para comércio:
250 m² x \$ 6,00/m² \$ 1 500,00

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 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 — Encargo especial

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a execução do alargamento das escadas, conforme planta de alinhamento oficial, emitida em 11 de Maio de 1993.

Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data 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 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 das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresenta-

do quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos de 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 90 (noventa) 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.

Cláusula sétima — 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, 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. O segundo outorgante fica exonerado 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 1 586 036,00 (um milhão, quinhentas e oitenta e seis mil e trinta e seis) patacas, da seguinte forma:

a) 800 000,00 (oitocentas mil) patacas, 1 (um) mês, contado a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 786 036,00 (setecentas e oitenta e seis mil e trinta e seis) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em uma prestação de capital e juros, no montante de 813 547,00 (oitocentas e treze mil, quinhentas e quarenta e sete) patacas, vencendo-se 6 (seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho referido na alínea anterior.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualiza a caução para o valor

de 1 600,00 (mil e seiscentas) 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 décima — 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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato, nomeadamente da relativa ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo 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 primeira — 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 décima segunda — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

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 do segundo outorgante.

Cláusula décima terceira — 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 oitava.

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

Cláusula décima quarta — 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 quinta — 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 Fevereiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

