

Despacho n.º 34/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Paramont, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 229 m², situado em Macau, na Calçada das Chácaras, n.º 12 (Processo n.º 1 965.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 98/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.º o Governador, datado de 4 de Julho de 1995, a sociedade comercial denominada Companhia de Construção e Investimento Predial Paramont, Limitada, com sede na Rua de Sacadura Cabral, n.º 19-A, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA), sob o n.º 5 100 a fls. 55 do livro C-13, solicitou autorização para proceder ao reaproveitamento do terreno com a área de 229 m², que lhe está concedido, por aforamento, sito em Macau, na Calçada das Chácaras, onde se encontra construído o prédio n.º 12, em conformidade com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação.

2. Dado que o terreno se localiza na zona sujeita ao Plano da Penha/Barra e no sítio classificado da Colina das Chácaras, o projecto de arquitectura foi submetido a parecer do Instituto Cultural de Macau (ICM), que se pronunciou no sentido da sua aprovação, condicionada, porém, ao aumento para 3 metros da largura da caldeira para plantação de uma árvore de grande porte, parecer este que foi homologado por despacho do Ex.ºm Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 5 de Maio de 1995.

3. O terreno, que se encontra demarcado e assinalado na planta n.º 2 010/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 10 de Agosto de 1994, está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 13 956 a fls. 134 do livro B-37, estando o domínio útil inscrito a favor da requerente sob o n.º 14 116 a fls. 113 do livro G-47K.

4. Reunidos os documentos necessários o Departamento de Solos procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente, conforme declaração datada de 4 de Agosto de 1995.

5. O processo seguiu a respectiva tramitação tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Novembro de 1995, nada opôs ao 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 revisão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceite mediante declaração datada de 1 de Fevereiro de 1996 e subscrita por Pedro Chiang, casado, natural do Camboja, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173-177, rés-do-chão, «P» e «Q», na qualidade de gerente-geral, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado em 2 de Fevereiro de 1996, 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 107.º 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 pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção e Investimento Predial Paramont, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 229 (duzentos e vinte e nove) metros quadrados, situado na Calçada das Chácaras, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 12, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 13 956 a fls. 134 do livro B-37 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 14 116 a fls. 113 do livro G-47K.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 2 010/89, emitida em 10 de Agosto de 1994, pela DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de uma moradia unifamiliar, compreendendo 4 (quatro) pisos, dos quais um em cave, com as seguintes áreas:

Habitacional: 314 m²;

Estacionamento: 108 m²;

Área livre: 129 m².

2. 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 165 300,00 (cento e sessenta e cinco mil e trezentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de um mês, após a publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 413,00 (quatrocentas e treze) patacas.

4. O não pagamento, 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 18 (dezoito) 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 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 de contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula entende-se que, para 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 sujeito 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 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, 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 515 247,00 (quinhentas e quinze mil, duzentas e quarenta e sete) patacas, integralmente e de uma só vez, 1 (um) mês após a publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Transmissão e licença de utilização

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 referente ao prémio.

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 26 de Fevereiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

