

Despacho n.º 43/SATOP/96

Respeitante à rectificação do Despacho n.º 149/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 47/95, II Série, de 22 de Novembro (Processo n.º 1 259.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 59/95, da Comissão de Terras).

O Despacho n.º 149/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 47/95, II Série, de 22 de Novembro, que autoriza a venda, para cumprimento dos novos alinhamentos, de uma parcela de terreno com a área de 18 m², sita em Macau, no Pátio da Papaia, para anexar ao terreno confinante sito na Rua do Almirante Sérgio, onde se encontrava implantado o prédio n.º 73, contém imprecisões que importa corrigir.

Nestes termos;

Rectifico o Despacho n.º 149/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 47/95, II Série, de 22 de Novembro, no sentido de nele passar a constar que a área da parcela de terreno objecto da venda é de 19 (dezanove) metros quadrados, conforme se acha demarcada e assinalada com a letra «C» na planta n.º 2 175/89, emitida em 14 de Junho de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, anexa ao despacho ora rectificado e do qual faz parte integrante.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 19 de Março de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 44/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 454 m², sito em Macau, na Rua de Tomás Vieira, n.º 25, afecto às finalidades comercial e habitacional.

Reversão a favor do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de uma parcela de terreno concedida, com a área de 50 m², destinada a integrar o domínio público do Território (Processo n.º 1 947.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 107/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 31 de Maio de 1995, a sociedade por quotas denominada Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173-177, rés-do-chão, «P-Q», edifício Marina Plaza, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 665 a fls. 167 v. do livro C-7, veio solicitar autorização para proceder à modificação do aproveitamento do terreno que lhe está concedido, por aforamento, com a área rectificada de 454 m², sito em Macau, na Rua de Tomás Vieira, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 25, 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 21 de Março de 1995, do subdirector dos Serviços.

2. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 12 759 a fls. 82 v. do livro B-34 e

inscrito a favor da concessionária sob o n.º 121 350 a fls. 142 v. do livro G-124 e o domínio directo acha-se inscrito a favor do Território através da inscrição n.º 2 841a fls. 2 do livro F-5, destinando-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 8 pisos, afecto a comércio e a habitação.

3. O terreno encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 421/91, emitida em 13 de Fevereiro de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 50 m², a ser desanexada à descrição mencionada e a integrar o domínio público do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, passando o terreno concedido a ser constituído pela parcela assinalada com a letra «A» da mesma planta, com a área de 404 m².

4. Encontrando-se o referido terreno onerado com a hipoteca registada sob o n.º 48 381 a fls. 116 do livro C-91, foi prestado nos termos legais, pelo banco credor, em 16 de Junho de 1995, o consentimento para o cancelamento dessa hipoteca, quanto à parcela com a área de 50 m², que reverte para o Território, conforme fotocópia do documento que se encontra arquivada no processo da Comissão de Terras.

5. 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 1 de Julho de 1995.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Novembro de 1995, emitiu parecer favorável.

7. 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 2 de Março de 1996, subscrita pelo seu gerente-geral 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-Q», edifício Marina Plaza, cuja qualidade e poderes para o acto foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 5 de Março de 1996.

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 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 Trust, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 450 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, rectificada por novas medições para 454 (quatrocentos e cinquenta e quatro) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 25, da Rua de Tomás Vieira, descrito na CRPM

sob o n.º 12 759 a fls. 82 v. do livro B-34 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 121 350 a fls. 142 v. do livro G-124, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 421/91, emitida em 13 de Fevereiro de 1995, pela DSCC;

b) A reversão, por força dos novos alinhamentos, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 50 (cinquenta) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supramencionada, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 404 (quatrocentos e quatro) metros quadrados, assinalada com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual é atribuído o valor de 2 510 125,00 (dois milhões, quinhentas e dez mil, cento e vinte e cinco) patacas, passa a reger-se pelas cláusulas do 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: com a área de 339 m²;

Habitacional: com a área de 2 654 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 189 750,00 (cento e oitenta e nove mil, setecentas e cinquenta) 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 1 (um) mês, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 474,00 (quatrocentas e setenta e quatro) 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 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 de 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 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, 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 2 320 375,00 (dois milhões, trezentas e vinte mil, trezentas e setenta e cinco) patacas, da seguinte forma:

a) 1 160 200,00 (um milhão, cento e sessenta mil e duzentas) patacas, no prazo de 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 1 160 175,00 (um milhão, cento e sessenta mil, cento e setenta e cinco) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 610 716,00 (seiscentas e dez mil, setecentas e dezasseis) patacas cada uma, vencendo-se a

primeira 6 (seis) meses após a 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, designadamente da relativa 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 21 de Março de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

