

Despacho n.º 61/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade denominada Companhia de Fomento Predial Sei Hoi, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 423 m², sito em Macau, na Rua da Ribeira do Patane, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 88 e 88-A, com porta lateral n.º 5 para o Largo do Pagode do Patane, destinado às finalidades comercial e habitacional.

Concessão, no mesmo regime, de uma parcela de terreno do Território contígua ao terreno da requerente, com a área de 3 m², que se destina ao aproveitamento conjunto, em virtude do alinhamento definido para o local (Processo n.º 1 905.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 91/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, em 9 de Janeiro de 1995, a sociedade comercial denominada Companhia de Fomento Predial Sei Hoi, Limitada, com sede na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 323, edifício Banco da China, 13.º andar, em Macau, e matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 8 373 a fls. 111 do livro C-21, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, que lhe está concedido por aforamento, com a área de 423 m², sito em Macau, na Rua da Ribeira do Patane, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 88 e 88-A, com porta lateral n.º 5 para o Largo do Pagode do Patane, de acordo com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

2. O terreno, com a área arredondada para 423 m², assinalado com a letra «A» na planta n.º 733/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 3 de Janeiro de 1995, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 477 a fls. 157 v. do livro B-44 e inscrito o domínio útil, a favor da requerente, sob o n.º 5 229 a fls. 131 do livro G-35L.

3. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, a parcela de terreno contígua ao terreno da requerente, com a área de 3 m², assinalada na referida planta com a letra «B», é concedida, por aforamento, e anexada à parcela «A» para aproveitamento conjunto, em cumprimento do n.º 2 do artigo 29.º da Lei de Terras, formando um único lote com 426 m².

A parcela a conceder está omissa na CRPM, conforme certidão de teor negativo, emitida em 27 de Junho de 1995, e será anexada à descrição da parcela «A».

4. Após apresentação da documentação necessária à instrução do processo, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou em minuta de contrato as condições a que a revisão e concessão devem obedecer, a qual mereceu a concordância da concessionária, conforme carta datada de 26 de Junho de 1995.

5. O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Outubro de 1995, emitiu parecer favorável ao deferimento do 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 de revisão da concessão

foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração, datada de 17 de Abril de 1996, subscrita por Leong Keng Seng e Lee Hung Sang, ambos casados, de nacionalidade chinesa, residentes na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 323, 13.º andar, em Macau, na qualidade de gerentes-gerais, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Leonel Alberto Alves, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

7. A sisa referente à parcela ora concedida foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 20 de Março de 1996, conforme conhecimento n.º 02 951/10 245, que se encontra 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 29.º, n.º 2, 44.º e seguintes, 47.º, n.º 2, alínea d), e n.º 3, e 107.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 pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e a Companhia de Fomento Predial Sei Hoi, 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 423,10 (quatrocentos e vinte e três) metros quadrados, arredondada para 423 (quatrocentos e vinte e três) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 88 e 88-A da Rua da Ribeira do Patane, com porta lateral n.º 5 para o Largo do Pagode do Patane, descrito na CRPM sob o n.º 20 477 a fls. 157 v. do livro B-44 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 5 229 a fls. 131 do livro G-35L, assinalado com a letra «A» na planta n.º 733/89, emitida, em 3 de Janeiro de 1995, pela DSCC;

b) A concessão, por aforamento, a favor da segunda outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 3 (três) metros quadrados e com o valor atribuído de 43 388,00 (quarenta e três mil, trezentas e oitenta e oito) patacas, omissa na CRPM, assinalada com a letra «B» na mencionada planta e contígua à parcela de terreno supra-identificada.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 426 (quatrocentos e vinte e seis) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual é atribuído o valor de 3 102 084,00 (três milhões, cento e duas mil e oitenta e quatro) patacas.

Cláusula segunda — 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 562 m²;

Habitacional: com a área de 2 325 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 fixado globalmente em 316 800,00 (trezentas e dezasseis mil e oitocentas) patacas, assim discriminado:

a) 314 569,00 (trezentas e catorze mil, quinhentas e sessenta e nove) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 733/89, emitida, em 3 de Janeiro de 1995, pela DSCC;

b) 2 231,00 (duas mil, duzentas e trinta e uma) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com letra «B» na citada planta.

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

3. O foro anual é actualizado para 792,00 (setecentas e noventa e duas) patacas, assim discriminado:

a) 786,00 (setecentas e oitenta e seis) patacas, referentes à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta acima referida;

b) 6,00 (seis) patacas, referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

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 qualquer 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 de obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* 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 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 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 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 2 785 284,00 (dois milhões, setecentas e oitenta e cinco mil, duzentas e oitenta e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) 1 393 000,00 (um milhão, trezentas e noventa e três mil) patacas, no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 1 392 284,00 (um milhão, trezentas e noventa e duas mil, duzentas e oitenta e quatro) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação, no montante de 1 441 014,00 (um milhão, quatrocentas e quarenta e uma mil e catorze) patacas, 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 29 de Abril de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 62/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Telecomunicações de Macau, S.A.R.L., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 646 m², sito em Macau, na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior

(NAPE), designado por lote A2/a, para instalação de uma central de comutação digital (Processo n.º 1 325.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 109/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 31 de Março de 1993, a Companhia de Telecomunicações de Macau, S.A.R.L., com sede na Taipa, na Rua de Lagos, edifício Telecentro, s/n, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 1 342 a fls. 94 do livro C-4, veio solicitar a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma parcela de terreno situada em Macau, no lote A/2a, da zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), para instalação de um concentrador digital, cuja implementação é de elevado interesse para Macau, face ao desenvolvimento previsto para essa zona, e integra-se na estratégia e programa de desenvolvimento definidos e desejados para o Território.

2. O pedido, instruído com um estudo prévio, foi analisado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que emitiu parecer favorável à implantação do concentrador digital, mas com a condição de ser instalado no subsolo de forma a preservar o arranjo urbanístico da Alameda de Heong San, proposta esta que foi aprovada por meu despacho de 6 de Julho de 1993.

3. Todavia, apenas em 21 de Julho de 1995 a requerente apresenta um novo estudo prévio que prevê a ocupação de uma área bruta de construção de 486 m², o qual foi considerado passível de aprovação condicionada por despacho do director da DSSOPT de 2 de Agosto de 1995.

4. Em face deste parecer e após a instrução do processo com os documentos necessários, o Departamento de Solos calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente, conforme declaração datada de 27 de Outubro de 1995.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 4 de Janeiro de 1996, emitiu parecer favorável.

6. O terreno objecto da concessão está omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), encontrando-se assinado na planta n.º 4 225/92, emitida, em 25 de Setembro de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com a área de 642 m².

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 da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração, datada de 11 de Abril de 1996, subscrita pelo seu administrador-delegado George Russell, casado, natural de Edimburgo, Inglaterra, de nacionalidade britânica, residente na ilha da Taipa, na Estrada dos Sete Tanques, Ocean Gardens, edifício Cypress Court, 3.º andar, «B», cuja qualidade e poderes para o acto foram verificados pelo Notário Privado Paulo Tavares, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 15 de Abril de 1996.

8. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 27 de Outubro de 1995, conforme conhecimento n.º 1 014/35 227, que se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.