

Despacho n.º 108/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade Setwide Investments Limited, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 45 m², sito em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 123. Doação ao Território do terreno confinante, com a área de 80 m². Concessão, por aforamento, do terreno doado, para fins de unificação do regime jurídico e aproveitamento conjunto com a construção de um edifício afecto às finalidades comercial e de escritórios (Processo n.º 1 439.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 10/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade comercial denominada Setwide Investments Limited, com sede em Hong Kong, 18/F, Fairmont House, 8, Cotton Tree Drive, Central, é titular do domínio útil de um terreno, com a área de 45 m², sito em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra implantado o prédio n.º 123, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 8 477 a fls. 210 v. do livro B-25 e inscrito a seu favor sob o n.º 15 572 a fls. 85 de livro G-53 K, encontrando-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 947/92, emitida, em 15 de Novembro de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

2. A concessionária é ainda proprietária de um terreno contíguo, com a área de 80 m², onde se encontra implantado o prédio n.º 121, descrito na CRPM sob o n.º 8 469 a fls. 209 do livro B-25 e inscrito a seu favor sob o n.º 8 893 a fls. 147 do livro G-23 K, encontrando-se assinalado com as letras «A1» e «B1» na citada planta.

3. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, apresentado em 1 de Agosto de 1995, a concessionária, pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos terrenos em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 6 pisos, destinado a comércio e escritórios, solicitou a necessária autorização e requereu a unificação do seu regime jurídico, pelo recurso à forma de aforamento, propondo-se doar ao Território e receber por concessão as parcelas que possui em propriedade perfeita. Submeteu para o efeito, à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o respectivo projecto de arquitectura o qual foi considerado, passível de aprovação condicionada conforme despacho do director, substituto, dos Serviços, de 19 de Agosto de 1994.

4. Uma vez que os prédios em causa estão inseridos na Zona de Protecção da Avenida de Almeida Ribeiro, foi o projecto de arquitectura submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM), tendo o respectivo Gabinete do Património Cultural emitido parecer favorável condicionado, o qual foi homologado por despacho, de 15 de Julho de 1994, do Ex.^{ma} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura.

5. As parcelas de terreno referidas, assinaladas pelas letras «A», «B», «A1» e «B1» na planta supra-referida, passam a constituir um único lote com a área global de 125 m².

6. 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 obe-

der, as quais foram aceites pela requerente mediante carta, apresentada em 8 de Janeiro de 1996, em que declara ainda, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 39.º da Lei n.º 6/80/M. de 5 de Julho, que se submete às leis, autoridades, tribunais locais e que renuncia, em eventuais litígios relacionados com a concessão, a qualquer foro ou processo judiciário estrangeiro.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Fevereiro de 1996, emitiu parecer favorável.

8. 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 9 de Julho de 1996, subscrita por Ip Kai Ming, casado, natural de Hong Kong, de nacionalidade britânica e residente em Macau, na Estrada da Vitória, s/n, edifício Pak Keng Garden, 3.º andar, «A», na qualidade de representante, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Pedro Branco.

9. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 17 de Julho de 1996, conforme conhecimento n.º 07 791/26 594, 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 940.º e seguintes do Código Civil e artigos 29.º, n.º 2, 44.º e seguintes, 107.º e 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M. de 5 de Julho, defiro os pedidos em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela sociedade Setwide Investments Limited, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados), situado em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra implantado o prédio n.º 123, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 947/92, emitida, em 15 de Novembro de 1995, pela DSCC, descrito na CRPM sob o n.º 8 477 a fls. 210 v. do livro B-25 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 15 572 a fls. 85 do livro G-53 K;

b) A doação, para fins de unificação do regime jurídico, pela segunda outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, do terreno resultante da demolição do prédio urbano n.º 121 da Avenida de Almeida Ribeiro, em Macau, com a área de 80 m² (oitenta metros quadrados), descrito na CRPM sob o n.º 8 469 a fls. 209 do livro B-25 e registado, em regime de propriedade perfeita, a favor da segunda outorgante sob o n.º 8 893 a fls. 147 do livro G-23 K, que se encontra assinalado com as letras «A1» e «B1» na citada planta e à qual se atribui o valor de 610 393,00 (seiscentas e dez mil, trezentas e noventa e três) patacas;

c) A concessão à segunda outorgante, em regime de aforamento, do terreno referido na alínea anterior.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas com as letras «A», «B», «A1» e «B1» na planta supra-

-referida, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, logo que demolidos os edifícios nelas existentes, passando a constituir um único lote com a área de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão 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 6 (seis) pisos.

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

Comercial: com a área de 190 m²;

Escritórios: com a área de 475 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.

4. As áreas de 14 m² (catorze metros quadrados) e 13 m² (treze metros quadrados), assinaladas, respectivamente, com as letras «B» e «B1» na planta n.º 3 947/92, emitida, em 15 de Novembro de 1995, pela DSCC, situadas a nível do solo sob arcadas, são destinadas, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e designam-se como zona de passeio sob arcada.

5. A segunda outorgante fica obrigada a reservar sempre completamente desimpedido, e até uma profundidade de 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone, a implantar na zona.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 97 050,00 (noventa e sete mil e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) 34 938,00 (trinta e quatro mil, novecentas e trinta e oito) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 947/92, emitida, em 15 de Novembro de 1995, pela DSCC;

b) 62 112,00 (sessenta e duas mil, cento e doze) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com as letras «A1» e «B1» na mesma planta.

2. A segunda outorgante fica isenta do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, correspondente à parcela doada e ora concedida.

3. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada na alínea a) do n.º 1 desta cláusula, é pago no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

4. O foro anual é actualizado para 243,00 (duzentas e quarenta e três) patacas, assim discriminado:

a) 87,00 (oitenta e sete) patacas, referentes à parcela assinalada com as letras «A» e «B», anteriormente concedida;

b) 156,00 (cento e cinquenta e seis) patacas, referentes à parcela assinalada com as letras «A1» e «B1», ora concedida.

5. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 3 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

6. A nulidade do contrato é declarada, sem 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 autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão 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 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 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, 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 610 393,00 (seiscentas e dez mil, trezentas e noventa e três) patacas, que é pago integralmente e de uma só vez, no prazo de 1 (um) mês a contar da 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 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 Julho de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

