

Despacho n.º 3/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade denominada Fomento Predial — Ieng Si Cheong, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de duas parcelas de terreno com a área global de 443 m², sitas em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.ºs 102 a 112, e Travessa da Cordoaria, n.º 13, e de doação, seguida de concessão no mesmo regime, para fins de unificação do regime jurídico e aproveitamento conjunto com a construção de um hotel, de uma outra parcela confinante com a área de 134 m² (Processo n.º 1 932.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 42/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade comercial denominada Fomento Predial — Ieng Si Cheong, Limitada, com sede na Rua do Almirante Costa Cabral, n.ºs 47 e 49, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 4 458 a fls. 81 do livro C-14.º, é titular do domínio útil de duas parcelas de terreno com a área global de 443 m², sitas em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontram construídos os prédios urbanos n.ºs 102 a 112, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 433/89, emitida em 15 de Fevereiro de 1996, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), descritas sob o n.º 8 613 a fls. 233 do livro B-25 e n.º 8 614 a fls. 233 v. do livro B-25 e inscritas a favor da concessionária sob o n.º 4 571 a fls. 91 v. do livro G-11, na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM).

2. A concessionária é ainda proprietária de uma parcela confinante, com a área de 134 m², descrita na CRPM sob o n.º 2 357 a fls. 75 v. do livro B-12, inscrita a seu favor, em propriedade perfeita, sob o n.º 4 751 a fls. 91 v. do livro G-11, que se encontra assinada com a letra «C» na citada planta.

3. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, apresentado em 20 de Fevereiro de 1995, a concessionária, pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos terrenos em apreço com a construção de um edifício, com 8 pisos, destinado a comércio e indústria hoteleira, 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, a parcela que possui em propriedade plena. 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 então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 10 de Novembro de 1995.

4. Uma vez que o edifício em causa se insere 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, o qual foi homologado por despacho, de 17 de Setembro de 1995, do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura.

5. As parcelas de terreno referidas, assinaladas com as letras «A», «B» e «C» na planta supracitada, passam a constituir um único lote com a área global de 577 m².

6. Depois de reunida a documentação necessária, 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 o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente, através de carta de 30 de Maio de 1996.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 11 de Julho 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 25 de Outubro de 1996, assinada por Tong Hok Leong, casado, natural de Cantão, República Popular da China, e residente em Macau, na Estrada de Cacilhas, n.º 67, na qualidade de gerente, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Segundo Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 10 de Dezembro de 1996, conforme conhecimento n.º 13 108/43 430, 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, alínea b), 44.º e seguintes, 57.º e 107.º, todos 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 sociedade Fomento Predial — Ieng Si Cheong, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, de duas parcelas de terreno com a área de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e 83 m² (oitenta e três metros quadrados), situadas em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 102 a 112 e Travessa da Cordoaria, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 433/89, emitida em 15 de Fevereiro de 1996, pela DSCC, descritas sob o n.º 8 613 a fls. 233 v. do livro B-25 e n.º 8 614 a fls. 233 do livro B-25 e inscritas a favor da segunda outorgante sob o n.º 4 751 a fls. 91 v. do livro G-11, na CRPM;

b) A doação pela segunda outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, para fins de unificação do regime jurídico, de uma parcela confinante, descrita na CRPM sob o n.º 2 357 a fls. 75 v. do livro B-12, registada em propriedade plena a favor da segunda outorgante sob o n.º 4 751 a fls. 91 v. do livro G-11, com a área de 134 m² (cento e trinta e quatro metros quadrados) e com o valor de 1 958 009,00 (um milhão, novecentas e cinquenta e oito mil e nove) patacas, que se encontra assinada com a letra «C» na citada planta;

c) A concessão à segunda outorgante, em regime de aforamento, da parcela doada, referida na alínea anterior, com o mesmo valor.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A», «B» e «C» na mesma planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de afora-

mento, logo que demolidos os edifícios nelas existentes, passando a constituir um único lote com a área de 577 m² (quinhentos e setenta e sete 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: com a área de 1 767 m²;

Hotel: com a área de 2 292 m².

3. A área de 83 m² (oitenta e três metros quadrados), assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, situada ao nível do solo sob as arcadas, é destinada, 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 chama-se zona de passeio sob a arcada.

4. 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 608 850,00 (seiscentas e oito mil, oitocentas e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) 467 453,00 (quatrocentas e sessenta e sete mil, quatrocentas e cinquenta e três) patacas, referentes ao valor actualizado das parcelas concedidas, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 433/89, emitida em 15 de Fevereiro de 1996, pela DSCC;

b) 141 397,00 (cento e quarenta e uma mil, trezentas e noventa e sete) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com a letra «C» 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 autoriza o presente contrato.

4. O foro anual a pagar é de 1 522,00 (mil quinhentas e vinte e duas) patacas, assim discriminado:

a) 1 169,00 (mil cento e sessenta e nove) patacas, referentes às parcelas assinaladas com as letras «A» e «B», já concedidas;

b) 353,00 (trezentas e cinquenta e três) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «C», ora concedida.

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 autoriza 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 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 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 da obra, 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 6 160 121,00 (seis milhões, cento e sessenta mil, cento e vinte e uma) patacas, que é pago da seguinte forma:

a) 2 460 121,00 (dois milhões, quatrocentas e sessenta mil, cento e vinte e uma) patacas, no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 3 700 000,00 (três milhões e setecentas mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 1 947 680,00 (um milhão, novecentas e quarenta e sete mil, seiscentas e oitenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula sétima — 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da referente ao prémio.

2. Sem prejuízo do referido no número anterior, a licença de utilização só é emitida após o pagamento, na globalidade, do prémio fixado na cláusula sexta do presente contrato.

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 2 de Janeiro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

