

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 15 de Abril de 1997.— O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Despacho n.º 51/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Desenvolvimento Predial e Comercial Kam Kun, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 296 m², sito em Macau, na Travessa do Coronel Mesquita, onde se encontra construído o prédio urbano n.ºs 1 e 3, destinado às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 1 964.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 70/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade comercial denominada Companhia de Desenvolvimento Predial e Comercial Kam Kun, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Cantão, s/n, edifício Yi San Kok, 30.º andar, «D», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 8 797 a fls. 126 do livro C-22, é titular do domínio útil de um terreno com a área de 296 (duzentos e noventa e seis) metros quadrados, situado em Macau, na Travessa do Coronel Mesquita onde está implantado o prédio n.ºs 1 e 3.

O terreno em apreço, assinalado na planta n.º 4 932/95, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 29 de Abril de 1996, está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 145 a fls. 66 do livro B-43, encontrando-se o domínio útil inscrito a favor da referida sociedade sob os n.ºs 5 806 a 5 813 de fls. 158 a 165 do livro G-31M e o domínio directo a favor do Território sob o n.º 2 740 do livro F-4.

2. Pretendendo modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) em 6 de Abril de 1995, a referida sociedade, representada por Zheng Jianliang, solteiro, maior, natural de Guangdong, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Avenida da Amizade, s/n, edifício Chong Yu, 18.º andar, «A», e Lam Pak Kin, solteiro, maior, natural de San Wui, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua de Pedro Coutinho, s/n, edifício Pou Seng, 5.º andar, «E», solicitou, a S. Ex.ª o Governador, em 3 de Junho de 1996, autorização para proceder ao seu reaproveitamento com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

3. Em face do pedido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu à instrução do processo e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, com o qual a requerente concordou mediante carta datada de 10 de Setembro de 1996.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Novembro de 1996, nada opôs ao pedido.

5. 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 18 de Fevereiro de 1997, assinada por Zheng Jianliang e Lam Pak Kin, supra-identificados, na qua-

lidade de gerentes, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau conforme reconhecimento exarado 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 segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Desenvolvimento Predial e Comercial Kam Kun, 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 292,46 (duzentos e noventa e dois vírgula quarenta e seis) metros quadrados, rectificada por novas medições para 296 (duzentos e noventa e seis) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.ºs 1 e 3 da Travessa do Coronel Mesquita, em Macau, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 20 145 a fls. 66 do livro B-43 e inscrito a favor da segunda outorgante conforme inscrições n.ºs 5 806 a 5 813 de fls. 158 a 165 do livro G-31M.

3. A concessão do terreno, que se encontra assinalado na planta anexa com o n.º 4 932/95, emitida em 29 de Abril de 1996, 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 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 358 m²;

Habitacional: com a área de 2 046 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 206 640,00 (duzentas e seis mil, seiscentas e quarenta) 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, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 517,00 (quinhentas e dezasete) 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 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 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, 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, 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 1 905 393,00 (um milhão, novecentas e cinco mil, trezentas e noventa e três) patacas, da seguinte forma:

a) 1 000 000,00 (um milhão) de 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 valor de 905 393,00 (novecentas e cinco mil, trezentas e noventa e três) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 476 599,00 (quatrocentas e setenta e seis mil, quinhentas e noventa e nove) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, contados da data 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 — Licenças de obra e de utilização

1. As licenças de obra de fundações e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta do presente contrato.

2. A licença de utilização e a certidão da memória descritiva das fracções autónomas apenas serão emitidas após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra liquidado na sua totalidade.

Cláusula nona — 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 décima — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade da 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 primeira — 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 segunda — 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 16 de Abril de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

