

Despacho n.º 52/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito por Ho Woon Deanna, também conhecida por Ho Vun Keng, aliás Ho Woon, legalmente representada pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, de revisão da concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 231 m², situado na Rua de Tomás Vieira, n.ºs 3B e 3C, destinado às finalidades habitacional e comercial. Reversão para o domínio público do Território do domínio útil de uma parcela de terreno com a área de 7 m², ficando o terreno concedido com a área de 224 m². (Processo n.º 1 309.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 80/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Ho Woon Deanna, também conhecida por Ho Vun Keng, aliás Ho Woon, casada com Wong Un no regime de separação de bens, natural de Hong Kong, de nacionalidade britânica e residente em Hong Kong, 8A, Hoc Tam Garden, 22 Yuk Sau Street, Happy Valley, é titular do domínio útil do terreno com a área de 231 m², situado em Macau, na Rua de Tomás Vieira, onde se encontra implantado o edifício com os n.ºs 3B e 3C, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 4 340 a fls. 232 v. do livro B-20 e inscrito a seu favor sob o n.º 40 982 a fls. 56 do livro G-34.

2. Por requerimento datado de 23 de Julho de 1996, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a sociedade comercial denominada Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c, «P» a «Q», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 665 a fls. 167 v. do livro C-7, na qualidade de bastante procuradora de Ho Woon Deanna, veio solicitar a modificação do aproveitamento daquele terreno, em conformidade com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação.

3. Nestas circunstâncias e encontrando-se o processo instruído com todos os documentos necessários, o Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato, cujos termos e condições foram aceites pela concessionária, através da sua procuradora, em 6 de Dezembro de 1996.

4. O terreno em apreço encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 006/95, emitida em 19 de Agosto de 1996, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se a parcela «B», com a área de 7 m², por força do alinhamento definido para o local, a integrar o domínio público do Território, livre de quaisquer ónus ou encargos.

Para este efeito, achando-se o domínio útil do prédio onerado com hipoteca registada sob o n.º 5 842 a fls. 148 do livro C-37L, foi prestado, nos termos legais, pelo Banco credor, em 26 de Setembro de 1996, o consentimento para o cancelamento daquela hipoteca, quanto à parcela a reverter, conforme fotocópia do documento arquivada no processo da Comissão de Terras.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Janeiro de 1997, nada teve a opôr 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 da presente revisão da

concessão foram notificadas à sociedade procuradora da requerente, e por ela expressamente aceites, mediante declaração datada de 3 de Março de 1997, assinada 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 a 177, r/c, «P» e «Q», cujas qualidades e poderes foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições de Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 107.º e 129.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 Ho Woon Deanna, também conhecida por Ho Vun Keng, aliás Ho Woon, 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 231 (duzentos e trinta e um) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 3B e 3C da Rua de Tomás Vieira, descrito na CRPM sob o n.º 4 340 a fls. 232 v. do livro B-20 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 40 982 a fls. 56 do livro G-34, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 006/95, emitida em 19 de Agosto de 1996, pela DSCC;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, do domínio útil da parcela de terreno com a área de 7 (sete) metros quadrados, destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos, assinalada com a letra «B» na planta acima identificada, a desanexar do terreno referido na alínea anterior.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 224 (duzentos e vinte e quatro) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» na referida planta, 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 416 m²;

Habitacional: com a área de 1 494 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 127 080,00 (cento e vinte e sete mil e oitenta) patacas.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada no número anterior, 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 318,00 (trezentas e dezoito) 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, 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 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 ou-

tros 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 1 694 402,00 (um milhão, seiscentas e noventa e quatro mil, quatrocentas e duas) patacas, da seguinte forma:

a) 847 201,00 (oitocentas e quarenta e sete mil, duzentas e uma) patacas, no prazo de 1 (um) mês contado da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de 847 201,00 (oitocentas e quarenta e sete mil, duzentas e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 445 967,00 (quatrocentas e quarenta e cinco mil, novecentas e sessenta e sete) 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 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 apenas será emitida 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 de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verificar 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*.

