

**Despacho n.º 92/SATOP/97**

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Fomento Predial Fok Wa Siu Ip, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 486 m<sup>2</sup>, sito em Macau, na Rua das Estalagens, n.ºs 7 e 9, por modificação do aproveitamento com a construção de um edifício afecto às finalidades habitacional e comercial.

Por força do alinhamento definido para o local reverte para o Território uma parcela de terreno com a área de 62 m<sup>2</sup>, destinada a integrar a via pública (Processo n.º 1 124.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 9/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, datado de 25 de Outubro de 1996, Ma Chun Hok, aliás Ma Iat Peng, casado, natural de Guangdong, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 35, 1.º andar, «C», na qualidade de procurador da Companhia de Fomento Predial Fok Wa Siu Ip, Limitada, com sede em Macau, na Rua da Barca, n.ºs 16-18, loja 1, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 7 398 a fls. 18 v. do livro C-19, veio solicitar autorização para proceder ao reaproveitamento dos terrenos que lhe estão concedidos, por aforamento, com a área global de 486 m<sup>2</sup>, sitos em Macau, na Rua das Estalagens, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 7 e 9, de acordo com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação.

2. 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, em 9 de Dezembro de 1996, pelo procurador da requerente.

3. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 6 de Março de 1997, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

4. Os terrenos em apreço encontram-se descritos na CRPM sob os n.ºs 4 281 a fls. 203 e 4 317 a fls. 221, ambas do livro B-20, achando-se o domínio útil inscrito a favor da requerente sob o n.º 3 358 a fls. 104 do livro G-23L e o domínio directo inscrito a favor do Território através da inscrição sem número do livro B-18.

5. Os terrenos são contíguos e destinam-se a ser anexados e aproveitados conjuntamente, depois de demolidos os edifícios neles existentes, formando um único lote de terreno com a área de 486 m<sup>2</sup>, que se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 298/90, emitida em 12 de Setembro de 1996, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se a parcela indicada com a letra «B», com a área de 66 m<sup>2</sup>, por força do alinhamento definido para o local, a integrar o domínio público do Território.

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 foram notificadas ao requerente, na qualidade atrás referida, e por este expressamente aceites mediante declaração datada de 2 de Julho de 1997.

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 107.º e 129.º 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 pela Companhia de Fomento Predial Fok Wa Siu Ip, Limitada, como segunda outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 298/90, emitida em 12 de Setembro de 1996, pela DSCC, situado na Rua das Estalagens, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 7 e 9, com a área de 486 (quatrocentos e oitenta e seis) metros quadrados, descrito na CRPM, sob os n.ºs 4 281 e 4 317 a fls. 203 e 221, respectivamente, do livro B-20, e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 3 358 a fls. 104 do livro G-23L;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 66 (sessenta e seis) metros quadrados, assinalada com letra «B» na planta da DSCC acima mencionada, a desanexar do terreno resultante da anexação dos terrenos referidos na alínea anterior, após demolição dos edifícios neles existentes, e destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 420 (quatrocentos e vinte) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, assinalado com letra «A» na planta anexa n.º 3 298/90, emitida em 12 de Setembro de 1996, pela DSCC, 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 371 m<sup>2</sup>;

Habitacional: com a área de 1 954 m<sup>2</sup>.

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 200 840,00 (duzentas mil oitocentas 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 502,00 (quinhentas e duas) 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.<sup>a</sup> 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, o segundo 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 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, o segundo 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, ficam sujeitos 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, 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 2 309 711,00 (dois milhões, trezentas e nove mil, setecentas e onze) patacas, da seguinte forma:

a) 1 150 000,00 (um milhão cento e cinquenta 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 1 159 711,00 (um milhão, cento e cinquenta e nove mil, setecentas e onze) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 610 472,00 (seiscentas e dez mil, quatrocentas e setenta e duas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, 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 — 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 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.<sup>a</sup> 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 21 de Julho de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

