

Despacho n.º 43/SAES/87

Por requerimento a S. Ex.ª o Governador, em 16 de Outubro de 1986, foi solicitada por Tam Va Kim autorização para a modificação do aproveitamento do terreno concedido por arrendamento com a área de 92m², situado na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 109, (Proc. n.º 9/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura do contrato de compra e venda, outorgada no Cartório Notarial das Ilhas, na Taipa, em 4 de Julho de 1986, Tam Va Kim adquiriu o prédio n.º 109, da Avenida do Ouvidor Arriaga, construído em terreno concedido, por arrendamento, pelo Território.

2. O prédio encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 941 a fls. 124 do Livro B-42 e o direito de arrendamento acha-se inscrito a favor do referido adquirente sob o n.º 1 061 a fls. 148 do Livro F-21-A, conforme certidão passada pela mesma Conservatória.

3. Pretendendo o arrendatário modificar o aproveitamento do terreno, submeteu à apreciação da DSOPT um projecto de arquitectura para o local, o qual, com parecer favorável, foi enviado aos SPECE com indicação que, do ponto de vista do licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação.

4. Posteriormente, Tam Va Kim requereu a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno em causa, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, destinando-o à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos, para comércio e habitação.

5. Calculadas as contrapartidas a entregar ao Território e estabelecidas as condições a obedecer na revisão do contrato, o requerente, através do termo de compromisso assinado em 29 de Novembro de 1986, declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato anexa ao referido documento.

6. Pela informação n.º 344/86, de 26 de Dezembro, dos SPECE, o acordado foi levado à consideração do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, o qual determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

7. Analisado o processo em sessão de 22 de Janeiro do corrente ano, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizado o pedido de modificação de aproveitamento do terreno supra identificado, devendo a escritura pública de contrato ser outorgada nos termos e condições da minuta anexa ao parecer emitido.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido supramencionado, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revisão da concessão por arrendamento ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área de 89,7 metros quadrados, rectificadas para 92 metros quadrados, situado na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 109, de ora em diante designado simplesmente por terreno, titulado por escritura pública outorgada em 11 de Maio de 1959.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/590-A/86, do SCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos, contados a partir de 11 de Maio de 1959, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento referido no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e sobreloja (166m²);

Habitacional: nos restantes pisos (499m²).

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$920,00 (novecentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$3 740,00 (três mil, setecentas e quarenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
166m² × \$ 7,50/m² e por piso \$ 1 245,00

ii) Área bruta para a habitação:
499m² × \$ 5,00/m² e por piso \$ 2 495,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes, para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 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, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quando, completa e devidamente, instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e, ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa que poderá ir até \$500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$194 000,00 (cento e noventa e quatro mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$50 000,00 (cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$144 000,00 (cento e quarenta e quatro mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$50 400,00 (cinquenta mil e quatrocentas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$920,00 (novecentas e vinte) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula nona — 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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo 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 primeira — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula sexta;

b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima segunda — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima terceira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 17 de Março de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

