Despacho n.º 19/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Imobiliário Seng Lei, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno, com a área rectificada para 223 m², sito na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 14, em Macau, em virtude da alteração de finalidade e modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 1 026.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 97/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Empresa de Fomento Imobiliário Seng Lei, Lda., com sede na Estrada de Adolfo Loureiro, n.ºs 5-A e B, em Macau, apresentou na DSSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do edifício n.º 14, da Rua de Francisco Xavier Pereira, em Macau. O projecto foi apreciado e sobre ele foi emitido parecer de que, do ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação. Contudo, por se tratar de terreno concedido pelo Território, o processo ficou pendente até acordo entre a apresentante e o Governo do Território quanto às condições referentes ao seu reaproveitamento.

2. Para esse efeito, a citada Empresa, representada pelo seu gerente-geral, Lei Hon Kei, em requerimento de 17 de Julho de 1990, solicitou a S. Ex.ª o Governador autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento do aludido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT, em 5 de Março de 1990, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, de acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 107.º da Lei de Terras vigente.

3. O pedido foi apreciado pelo Departamento de Solos da DSSOPT que, tendo em consideração o projecto apresentado e o parecer favorável à sua execução, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou uma minuta de contrato com as condições pelas quais a concessão ficaria a reger-se.

4. As condições propostas foram aceites pela requerente mediante a assinatura, em 25 de Novembro de 1990, do termo de compromisso, pelo seu citado gerente, Lei Hon Kei.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 5 de Dezembro de 1990.

6. O terreno em causa encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por «Processo n.º 905/89», de 27 de Setembro de 1990, e de acordo com a medição feita por esta Direcção de Serviços, a sua área é rectificada para 223 m².

Segundo certidão passada pela CRPM, o terreno é foreiro ao Território, descrito sob o n.º 13 097, a fls. 59 do livro B-35, achando-se o domínio útil inscrito a favor da empresa requerente, conforme inscrição n.º 112 996, a fls. 74 do livro G-109.

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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a revisão do contrato de concessão, por aforamento, ser titulada por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 223 m² (duzentos e vinte e três metros quadrados), situado na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 14, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 097, a fls. 59 do livro B-35, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 112 996, a fls. 74 do livro G-109.

3. A concessão do terreno que vai assinalado na planta anexa com o n.º 905/89, de 27 de Setembro de 1990, da DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: parte do rés-do-chão e o «kok chai», com a área global de 45 m²;

Habitacional: parte do rés-do-chão e 1.º ao 5.º andares com duplex, com a área global de 1 335 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeito da 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 $ 112 200,00 (cento e doze mil e duzentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para $ 281,00 (duzentas e oitenta e uma) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, 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 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 60 (sessenta) 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a 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 quinta — 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 a multa até $ 500,00 (quinhentas) 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 sujeito a multa 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 580 921,00 (quinhentas e oitenta mil, novecentas e vinte e uma) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) $ 180 921,00 (cento e oitenta mil, novecentas e vinte e uma) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 400 000,00 (quatrocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de $ 142 774,00 (cento e quarenta e duas mil, setecentas e setenta e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula oitava — 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 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 o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

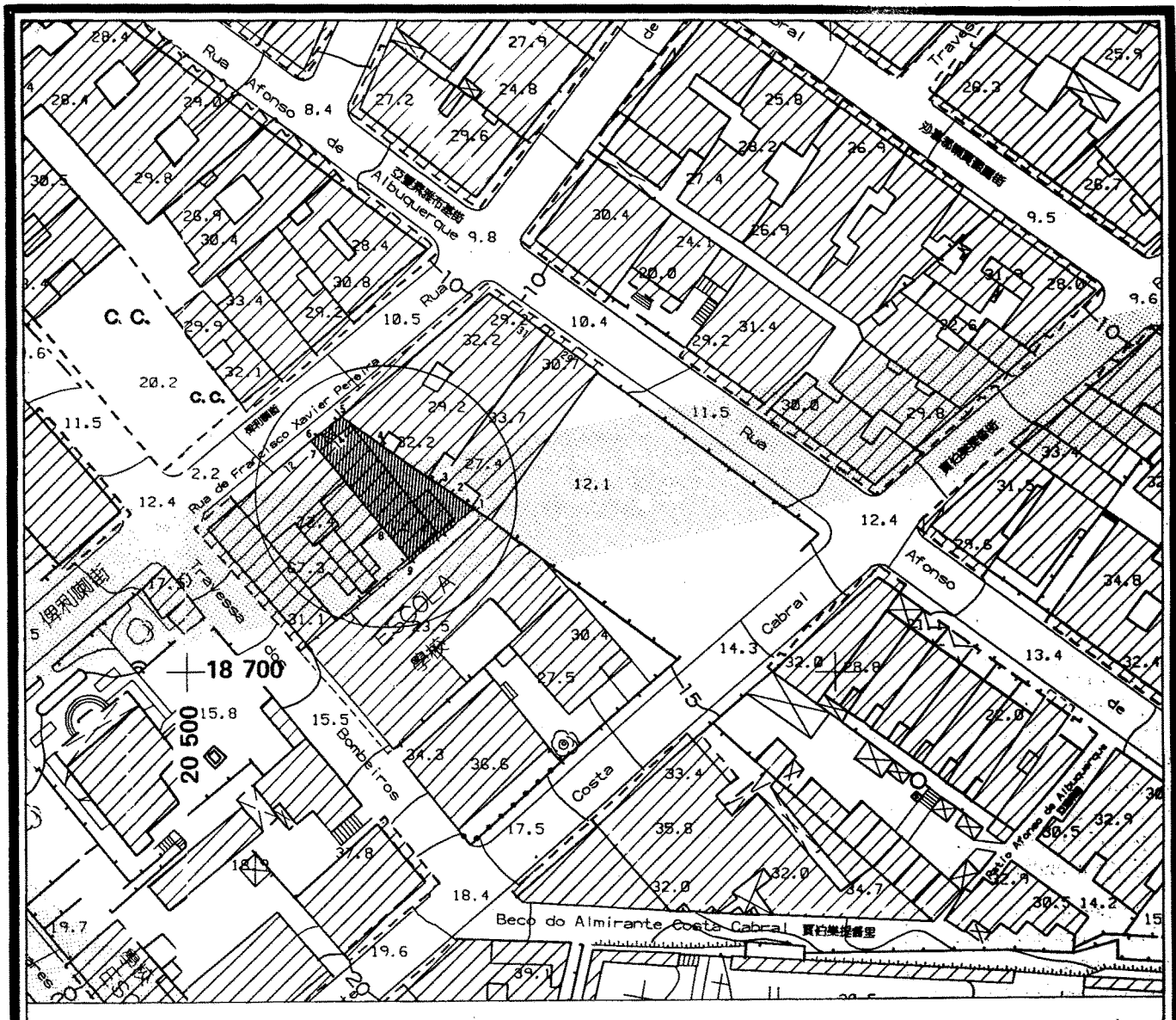
Cláusula décima — Foro competente

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

Cláusula décima primeira — 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 8 de Fevereiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA FRANCISCO XAVIER PEREIRA, Nº 14

	M(m)	P(m)
1	20 544.4	18 725.2
2	20 541.1	18 727.6
3	20 538.9	18 729.2
4	20 529.7	18 735.7
5	20 524.4	18 739.5
6	20 519.6	18 735.4
7	20 520.6	18 734.2
8	20 530.7	18 722.2
9	20 534.8	18 717.1

ÁREA = 223 m2

Confrontações actuais:

NE - Tardoz do prédio Nº.29 da Rua Afonso de Albuquerque (Nº.11535, B-31) e tardoz do prédio Nºs. 31 e 31A da Rua Afonso de Albuquerque, com portas Nºs.42 e 42A da Rua Francisco Xavier Pereira (Nº.11536, B-31);

SE - Prédio Nº.9 da Travessa dos Bombeiros (Nº.13612, B-36);

SW - Prédio Nº.10 e 12A da Rua Francisco Xavier Pereira (Nº.12789, B-34);

NW - Rua Francisco Xavier Pereira.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 19/SATOP/91 Parecer da CT no. 188/90 de 5/12/90 905/89 de 27/09/90