

**Despacho n.º 76/SATOP/94**

Respeitante ao pedido feito por Vítor Cheung Lup Kwan, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 271 (duzentos e setenta e um) metros quadrados, sito na Rua da Praia Grande, onde se encontra implantado o prédio n.º 79, em Macau, em virtude da alteração de finalidade e modificação do seu aproveitamento, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com vinte e sete pisos, destinado a comércio e escritórios (Processo n.º 1 293.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 87/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Vítor Cheung Lup Kwan, solteiro, maior, de nacionalidade portuguesa, residente na Rua de Xangai, n.º 175, edifício da Associação Comercial de Macau, 18.º-B, em Macau, é titular do domínio útil de um terreno com a área de 271 (duzentos e setenta e um) metros quadrados, situado em Macau, na Rua da Praia Grande, onde se encontra construído o prédio n.º 79, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 695 a fls. 178 v. do livro B-4 e inscrito sob o n.º 9 887 a fls. 52 do livro G-29K. O terreno é foreiro à Fazenda Nacional, conforme inscrição sem número a fls. 181 do livro B-4 da mesma Conservatória.

2. Por requerimento de 14 de Julho de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, o referido enfitenteu solicitou autorização para modificar o aproveitamento do mencionado terreno, tendo para o efeito submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), em 5 de Dezembro de 1992, o respectivo projecto de arquitectura, o qual mereceu parecer favorável, condicionado ao cumprimento de determinados requisitos técnicos impostos pelos competentes serviços da DSSOPT.

3. O terreno, que se acha assinalado na planta n.º 3 338/90, emitida em 13 de Julho de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com vinte e sete pisos, destinado a comércio e escritórios.

4. O pedido foi apreciado pelo Departamento de Solos da DSSOPT que, em face do projecto apresentado, calculou o valor das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato, que foi aceite pelo requerente, conforme carta datada de 25 de Agosto de 1993.

5. O processo seguiu a sua normal tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Setembro de 1993, nada teve a objectar 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 de revisão da concessão, por aforamento, foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 22 de Junho de 1994.

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 85/91/M, de 20 de Maio; defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e Vítor Cheung Lup Kwan, como segundo 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 271 (duzentos e setenta e um) metros quadrados, situado em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 79, da Rua da Praia Grande, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 695 a fls. 178 v. do livro B-4 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 9 887 a fls. 52 do livro G-29K.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 338/90, emitida em 13 de Julho de 1993, 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 27 (vinte e sete) pisos.

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

Comercial: cave e parte do rés-do-chão, com a área de 407 m<sup>2</sup>;

Escritórios: parte do rés-do-chão e do 1.º ao 25.º andar, com a área de 6 121 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 \$ 979 200,00 (novecentas e setenta e nove mil e duzentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 2 448,00 (duas mil, quatrocentas e quarenta e oito) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento 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, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início 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, 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 sujeito 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 do prazo fixado na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 2 500,00 (duas mil e 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 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 17 617 854,00 (dezassete

milhões, seiscentas e dezassete mil, oitocentas e cinquenta e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 9 000 000,00 (nove milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 8 617 854,00 (oito milhões, seiscentas e dezassete mil, oitocentas e cinquenta e quatro) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em (2) duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 4 536 438,00 (quatro milhões, quinhentas e trinta e seis mil, quatrocentas e trinta e oito) 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 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.<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.

te, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

*Cláusula décima — Foro competente*

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

*Cláusula décima primeira — 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 5 de Julho de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

