Despacho n.º 70/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Companhia de Investimento Imobiliário Tong Chi, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 1 179 m², sito em Macau, no gaveto formado pela Estrada de Ferreira do Amaral e Estrada da Bela Vista, afecto às finalidades habitacional, comercial e estacionamento.

Reversão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de uma parcela com a área de 150 m², destinada a integrar a via pública, e concessão, no mesmo regime de aforamento, de uma nova parcela para anexação e aproveitamento conjunto com a área de 125 m², passando o terreno a ter a área global de 1 154 m² (Processo n.º 1 449.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 10/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

- 1. Por requerimento dirigido a S. Ex.* o Governador, datado de 11 de Julho de 1994, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada denominada Companhia de Investimento Imobiliário Tong Chi, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, s/n, loja «BL», r/c, edifício Centro Internacional, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 5 454 a fls. 33 v. do livro C-14, na qualidade de concessionária do terreno, com a área de 1179 m², sito em Macau, no cruzamento formado pela Estrada de Ferreira do Amaral e Estrada da Bela Vista, veio solicitar autorização para proceder à modificação do seu aproveitamento, de acordo com o projecto de arquitectura que, em Outubro de 1993, submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).
- 2. Inserindo-se o terreno na chamada Zona de Protecção do Sítio Classificado do Jardim da Montanha Russa, foi o projecto submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM) que, em 20 de Julho de 1994, emitiu parecer favorável, o qual foi homologado por despacho de 16 de Agosto de 1994, do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, tendo posteriormente a DSSOPT emitido parecer favorável.
- 3. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente em 16 de Janeiro de 1995.
- 4. O terreno em questão encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.º 13 143 e 13 144 a fls. 83 e 83 v. do livro B-35, e inscrito a favor da requerente sob o n.º 121 615 a fls. 11 v. do livro G-125, achando-se o domínio directo inscrito a favor do Território sob os n.º 3 000 a fls. 60 do livro F-5, 3 002 a fls. 60 v. do livro F-5 e 6 495 a fls. 91 v. do livro F-7.
- 5. O terreno encontra-se, ainda, assinalado com as letras «A», «B», «B1» e «C» na planta n.º 2 018/89, emitida em 29 de Dezembro de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se a parcela «C», com a área de 150 m², a ser desanexada das descrições n.º 13 143 e 13 144, supra-referidas, após anexação destas, e a integrar o domínio público

do Território, por força do alinhamento definido para o local. A parcela assinalada com a letra B, com a área de 125 m², agora concedida, destina-se a ser integrada no terreno e aproveitada conjuntamente, ficando, assim, este com a área global de 1 154 m².

- 6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Fevereiro de 1995, emitiu parecer favorável.
- 7. 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 e concessão «ex-novo» foram notificadas à Companhia de Investimento Imobiliário Tong Chi, Limitada, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Maio de 1995, assinadas pelos seus gerentes, Chio Kok Ieng, solteira, maior, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, Wu Yaoji e Zhou Shuhua, ambos solteiros, maiores, naturais da República Popular da China e de nacionalidade chinesa, todos com domicílio profissional em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, s/n, edifício Centro Internacional, loja «BL», r/c, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Cartório do Notário Privado Paulo Ortigão de Oliveira, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.
- 8. A sisa e o selo de conhecimento referentes à parcela agora concedida foram pagos na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 8 de Junho de 1995, conforme conhecimento n.º 6 214/20 108, que se acha arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 56.º e seguintes e 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 em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Investimento Imobiliário Tong Chi, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

- 1. Constitui objecto do presente contrato:
- a) A revisão da concessão, por aforamento, de dois terrenos com a área global registral arredondada para 1 179 (mil cento e setenta e nove) metros quadrados, situados em Macau, no cruzamento da Estrada da Bela Vista com a Estrada de Ferreira do Amaral, assinalados com as letras «A», «B1» e «C» na planta n.º 2 018/89, emitida em 29 de Dezembro de 1994, pela DSCC.

Os terrenos encontram-se descritos na CRPM, sob os n.º 13 143 e 13 144 a fls. 83 e 83 v. do livro B-35, e inscritos a favor da segunda outorgante sob o n.º 121 615 a fls. 11 v. do livro G-125, da mesma Conservatória, os quais serão entre si anexados, após demolição dos edifícios neles existentes;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno, com a área de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos, assinalada com a letra «C» na mesma planta, e a desanexar do terreno resultante da anexação referida na alínea anterior;

- c) A concessão à segunda outorgante, em regime de aforamento, de uma parcela de terreno com a área de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta, omissa na CRPM, à qual é atribuído o valor de \$875 402,00 (oitocentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e duas) patacas.
- 2. A parcela de terreno referida na alínea c) do n.º 1 desta cláusula destina-se a ser anexada e aproveitada conjuntamente com a parcela «A» e «B1», em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 1 154 m² (mil cento e cinquenta e quatro) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão passa a regerse pelo presente contrato, e ao qual é atribuído um valor de \$8 081 712,00 (oito milhões, oitenta e uma mil, setecentas e doze) patacas.

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, dos quais 3 (três) em cave, não sendo permitida ocupação vertical nem construção, acima das caves, nas parcelas «B» e «B1».
- 2. O edifício referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: do 1.º ao 4.º andar, com a área de 3 695 m²;

Comercial: caves 1,2 e rés-do-chão, com «kok-chai», com a área de 3 058 m²;

Estacionamento: cave 3, com a área de 1 154 m².

 As áreas referidas no número anterior podem 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 fixado globalmente em \$ 1 048 080,00 (um milhão, quarenta e oito mil e oitenta) patacas, assim discriminado:
- a) \$ 934 553,00 (novecentas e trinta e quatro mil, quinhentas e cinquenta e três) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com as letras «A» e «B1», na planta n.°2 018, emitida em 19 de Dezembro de 1994, pela DSCC;
- b) \$113 527,00 (cento e treze mil, quinhentas e vinte e sete) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.
- 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 30 (trinta) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.
- 3. O foro anual é actualizado para \$2 620,00 (duas mil, seiscentas e vinte) patacas, assim discriminado:
- a) \$2 336,00 (duas mil, trezentas e trinta e seis) patacas, referentes à parcela já concedida, assinalada com as letras «A» e «B1» na referida planta;

- b) \$284,00 (duzentas e oitenta e quatro) patacas, referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.
- 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 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 30 (trinta) 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 e início 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 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeita a multa até ao dobro daquela importância.
- 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 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 \$ 7 033 632,00 (sete milhões, trinta e três mil, seiscentas e trinta e duas) patacas, da seguinte forma:

- a) \$ 3 500 000,00 (três milhões e quinhentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;
- b) O remanescente, no valor de \$ 3 533 632,00 (três milhões, quinhentas e trinta e três mil, seiscentas e trinta e duas) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 860 104,00 (um milhão, oitocentas e sessenta mil, cento e quatro) patacas, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Transmissão e licença de utilização

- 1. 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 a respeitante ao prémio.
- 2. A licença de utilização do edifício a construir de acordo com a cláusula segunda deste contrato só será emitida após a liquidação total do prémio fixado na cláusula sexta.

Cláusula oitava — 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 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 a segunda 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 de Competência Genérica 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 16 de Junho de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

