

Despacho n.º 10/SAOPH/88

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 31 de Janeiro de 1986, vem a Sociedade de Investimento Veng Lei, Lda, requerer a revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área rectificada de 1244 m², sito na Calçada do Paiol, onde estão implantados os edifícios n.º 7 a 13, a fim de construir um edifício habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 136/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A propósito do ofício n.º 7061/4569/DUR-L/84-B, de 22 de Agosto, em que se refere a possibilidade de negociação de uma compensação pelo «corte» na altura do projecto anteriormente aprovado para um edifício habitacional a implantar no terreno sito na Calçada do Paiol, n.º 7 a 13, a Sociedade de Investimento Veng Lei, Lda., através de um requerimento datado de 31 de Janeiro de 1986, vem submeter à apreciação de S. Ex.ª o Governador um processo especialmente organizado pelo autor do projecto.

2. Simultaneamente, apresenta 4 exemplares de um «estudo prévio» para reaproveitamento dos lotes de terreno do Território, sitos na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 3, 5 e 7, onde se propõe a construção de um edifício misto, «S. Francisco», (habitação e comércio), requerendo para o efeito a sua concessão, com dispensa de hasta pública, como parte das condições de negociação da compensação referida no ponto anterior.

3. O ofício mencionado em 1, da DSOPT, está referido na informação n.º 22/87/DLI, de 25 de Março, onde se referem exaustivamente todos os passos do processo de licenciamento até ao presente. No que a esse ofício respeita, transcreve-se: «22/8/1984 — O interessado é informado que «o projecto deverá ser executado de forma a que a sua altitude não ultrapasse a cota altimétrica da lage de cobertura do Hotel Royal, sendo a compensação daí resultante negociável com os SPECE.», e que «quanto à elaboração de novo projecto não há qualquer compromisso da Administração para o seu pagamento a título de compensação».

4. Nos SPECE a questão é analisada na informação n.º 242/87, de 6 de Agosto, que remetendo para a informação da DSOPT, retém, no entanto, o seguinte:

a) Em 23 de Fevereiro de 1981, é aprovado o projecto de ampliação do edifício com 24 pisos (cave, r/c. e 22 andares), tendo o concessionário apresentado o projecto definitivo em 27 de Junho de 1981;

b) Como entretanto não lhe era aprovado o projecto definitivo, o dono da obra informa que vai iniciar a construção em 25 de Julho de 1983;

c) O projecto definitivo não foi aprovado porque se veio a entender que o edifício era demasiado alto e que se deveria reduzir o número de pisos;

d) Entretanto, as obras não começaram, porque, como se pode depreender da citada informação, estavam previstas conversações com vista à compensação sobre a perda de áreas. Face a essa situação, o concessionário apresentou um novo projecto de arquitectura de acordo com a altura máxima permitida».

5. A seguir, informa-se que, em finais de 1983, como a modificação de aproveitamento dos terrenos aforados não estava, nos termos da lei, abrangida pelos casos que davam lugar a pagamento do prémio, encarava-se a seguinte hipótese:

a) O terreno do Paiol não seria objecto de «prémio» por força da lei;

b) A compensação da área seria feita através do seguinte esquema: como o concessionário ia fazer um pedido de concessão de um outro terreno, por ocasião do respectivo cálculo do prémio de concessão, entrar-se-ia em consideração com a área de pavimento que tinha perdido no edifício da Calçada do Paiol».

6. Todavia, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, e uma vez que, em 20 de Abril de 1985, deu entrada na DSOPT um novo projecto de arquitectura, rectificado, a modificação de aproveitamento do terreno ficou sujeita ao pagamento do prémio e actualização do domínio útil.

7. Considerando que a solução da questão reside no montante do prémio a cobrar pela modificação do aproveitamento, contrapartida esta, cobrada sistematicamente desde 1984, e que a lei não prevê esquemas de compensação por redução de áreas de construção, mas que não existe impedimento legal a uma redução do montante do prémio em situações especiais, como é o vertente caso, propõe-se:

«a) Manter a aplicação dos critérios normais do cálculo de prémio e estaremos perante uma eventual situação de impasse com todas as suas sequelas;

b) Admitir que não haja lugar a prémio ou que se aplique um prémio mais reduzido.»

8. Processaram-se negociações nos SPECE que culminaram em 18 de Novembro de 1987, com a assinatura, por parte do representante da requerente, do termo de compromisso aceitando as condições da minuta a ele anexa, entre as quais se fixa que o edifício terá 19 pisos.

9. Os factos anteriormente articulados, foram objecto de informação n.º 383/87, de 21 de Novembro, dos SPECE, tendo merecido parecer concordante do director daqueles Serviços, seguido de despacho de sentido idêntico do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação.

10. Apreciado o processo em sessão de 16 de Dezembro de 1987, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser deferido o pedido supramencionado, devendo a respectiva escritura ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dela se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno acima identificado, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o respectivo contrato 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 aforamento, respeitante ao terreno com a área de 1 244 metros quadrados, situado na Calçada do Paiol, n.º 7 a 13, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/360/85, do SCC, 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 19 pisos.

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

Habitacional: 12 122 m²;

Estacionamento: 2 135 m².

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar 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 Pts. \$ 570 280,00 (quinhentas e setenta mil, duzentas e oitenta) 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 Pts. \$ 1 426,00 (mil quatrocentas e vinte e seis) patacas.

Cláusula quarta — 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 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 DSOPT, 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 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 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 pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 320 000,00 (trezentas e vinte mil) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 680 000,00 (seiscentas e oitenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 238 093,00 (duzentas e trinta e oito mil, noventa e três) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 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 do 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.

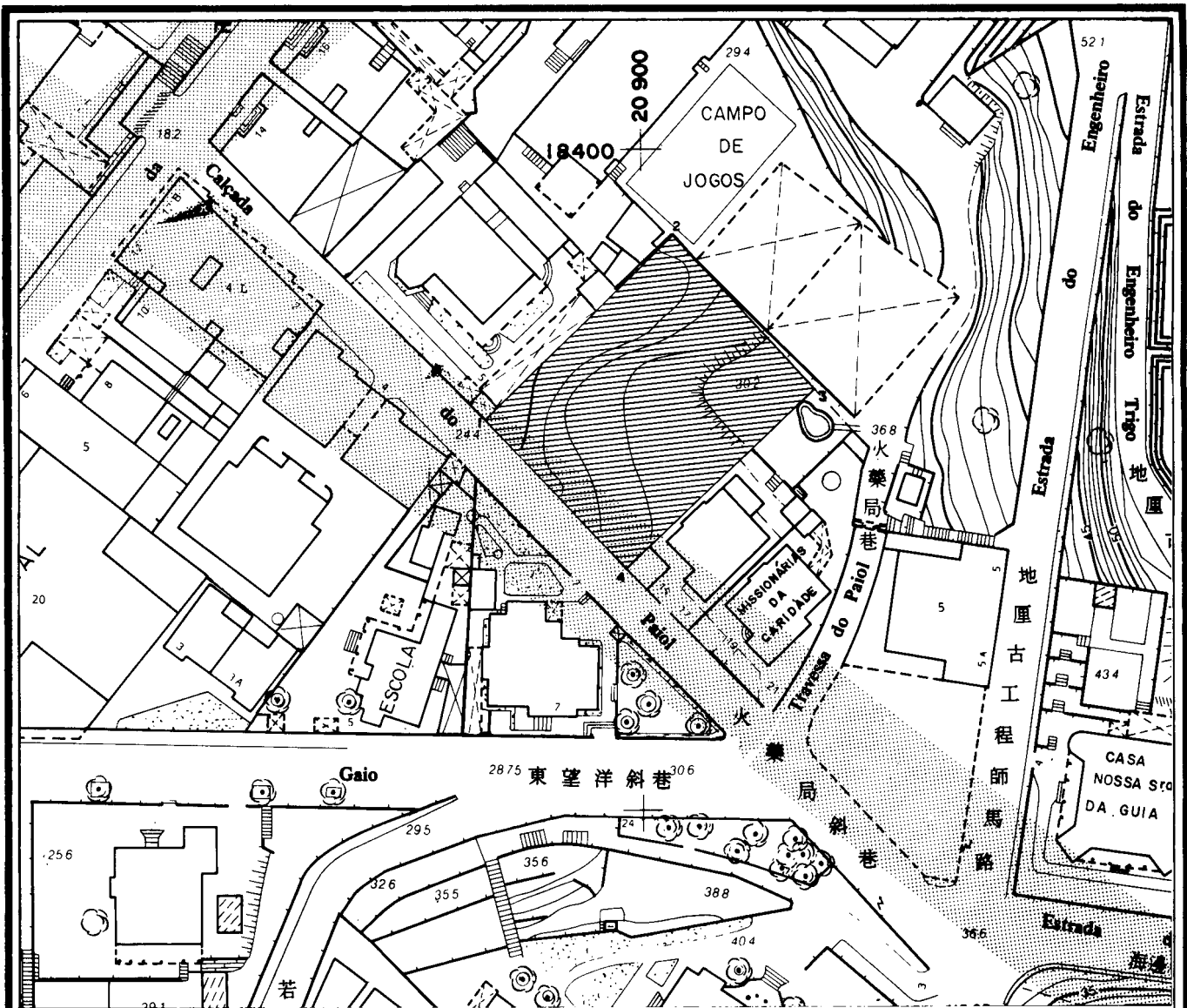
Cláusula décima — Foro competente

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 e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 14 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



CALÇADA DO PAIOL Nº7 (Nº10875, B-29),
9 (Nº19739, B-41), 11 E 13(Nº12907, B-34).

- Calçada do Paiol No. 7(No. 10875,B-29),
9(No. 19739,B-41), 11 e 13(No. 12907,B-34).

- Confrontações :

- NE - Colégio "YUET WAH";
- SE - No. 15,17 da Calç. do Paiol
(No. 13645,B-36);
- SW - Calçada do Paiol;
- NW - Colégio "YUET WAH".

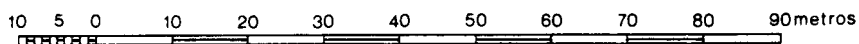
AREA = 1 244 mq

	M	P
1	20 876.1	18 359.0
2	20 904.8	18 387.0
3	20 926.0	18 363.9
4	20 897.6	18 336.5

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)