

Despacho n.º 58/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento de Propriedade Universal, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 6 001 m², sito na Estrada de Cacilhas, em Macau, para ficar destinado a habitação, em regime de propriedade horizontal, (Processo n.º 146.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 62/91, da Comissão de Terras);

Considerando que:

1. Em 13 de Maio de 1988, a Diocese de Macau, representada pela sua procuradora, Sociedade de Fomento Predial In Heng, Lda., outorgou a escritura de contrato de revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 6 001 m², sito na Estrada de Cacilhas, em Macau.

2. Nos termos das cláusulas quarta e segunda deste contrato, o terreno seria aproveitado no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar de 31 de Dezembro de 1986 (data do despacho que autorizou a revisão), com a construção de um edifício constituído por um «podium» de 4 (quatro) pisos, destinado a auto-silo e estacionamento privativo do edifício, sobre o qual assentariam 4 (quatro) blocos com 10 (dez) pisos, destinados a habitação.

3. Em 16 de Novembro de 1987, a DSOPT emitiu a licença de obras, mas a concessionária, por si ou por intermédio da citada procuradora, não deu o início à obra atempadamente.

4. Instada a justificar o incumprimento, alegou dificuldades na desocupação do terreno, provocadas pela existência de barracas, sendo-lhe então prorrogado o prazo para início da obra até 12 de Junho de 1988.

5. A concessionária e a sua procuradora não cumpriram, também, com este último prazo e passaram então a usar processos dilatatórios tendentes ao protelamento do aproveitamento do terreno, solicitando a alteração de finalidade para construção de um hotel e, mais tarde, que se mantivesse a finalidade para habitação, de acordo com um novo estudo prévio que apresentaram para apreciação.

6. Foi no desenvolvimento do processo de modificação do aproveitamento e da finalidade que apareceu uma outra entidade ligada ao terreno, a Sociedade de Investimento de Propriedade Universal, Lda., com sede em Macau, na Rua Nova à Guia, n.º 11, C/D, rés-do-chão, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 440 a fls. 161 do livro C-9.º e inscrita sob o n.º 7 730 a fls. 79 do livro E-18, na qualidade de titular do direito resultante da concessão do terreno em apreço.

7. Para a efectivação da transmissão do direito resultante da concessão, não foi requerida ao Governo do Território a competente autorização, uma vez que o terreno não havia sido aproveitado nos prazos estipulados na cláusula quarta da escritura de 13 de Maio de 1988, apesar da prorrogação de prazo que havia sido concedida.

Ora, na cláusula sexta desta escritura de contrato ficou estipulado que a transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o terreno não estivesse aproveitado, dependia de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeitava o transmissário à revisão das condições do contrato.

A violação desta cláusula facultava ao Território a obtenção da devolução do terreno, conforme o estipulado na cláusula nona.

8. Por despacho exarado na informação n.º 43/90, de 16 de Fevereiro, da DSPCE, pelo Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, e de acordo com o parecer nela exarado pelo director daqueles Serviços, foi determinado que não se procedesse à devolução do terreno, tendo em conta a boa fé dos interessados, resultante do facto de, aquando da outorga da escritura pública, o notário ter entendido não ser necessária a autorização prévia da Administração do Território.

9. A DSSOPT emitiu parecer favorável ao estudo prévio apresentado por aquela Sociedade, para a nova finalidade e aproveitamento.

10. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou então o prémio e o preço do domínio útil, bem como elaborou a minuta de contrato nos termos e condições que foram aceites pela Sociedade de Investimento de Propriedade Universal, Lda., representada por Henry T. Sy Jr., como se infere do termo de compromisso por este firmado em 8 de Junho de 1991.

11. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 11 de Julho de 1991, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

12. 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 concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 8 de Maio de 1992.

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 em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 6 001 (seis mil e um) metros quadrados, situado na Estrada de Cacilhas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 277 a fls. 155 do livro B-35 e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 24 714 a fls. 113 do livro G-19.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 548/89, de 4 de Janeiro de 1991, 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 complexo, constituído por um «podium» de dois pisos onde assentam três blocos de treze pisos cada, em regime de propriedade horizontal.

2. Os edifícios, referidos no número anterior, serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: 36 505 m² (1.º ao 13.º andares de cada um dos três blocos);

Estacionamento: 8 093 m² (cave e r/c do «podium»).

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 \$ 3 567 840,00 (três milhões, quinhentas e sessenta e sete mil, oitocentas e quarenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, deverá ser pago, de uma só vez, no prazo de dez dias, contados da entrega das guias para pagamento pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 8 920,00 (oito mil, novecentas e vinte) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 42 (quarenta e dois) 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 deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 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, instalações especiais);

c) 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 em 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 — Materiais sobranes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como, terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só serão dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante serão sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 15 965 500,00 (quinze milhões, novecentas e sessenta e cinco mil e quinhentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 3 965 500,00 (três milhões, novecentas e sessenta e cinco mil e quinhentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 12 000 000,00 (doze milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 7 (sete) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 962 528,00 (um milhão, novecentas e sessenta e duas mil, quinhentas e vinte 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 oitava — 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 nona — 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 — 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 por um prazo superior a noventa dias, salvo motivos especiais e aceites pelo primeiro outorgante;
- 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 repetido a partir da 4.ª infracção das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

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.

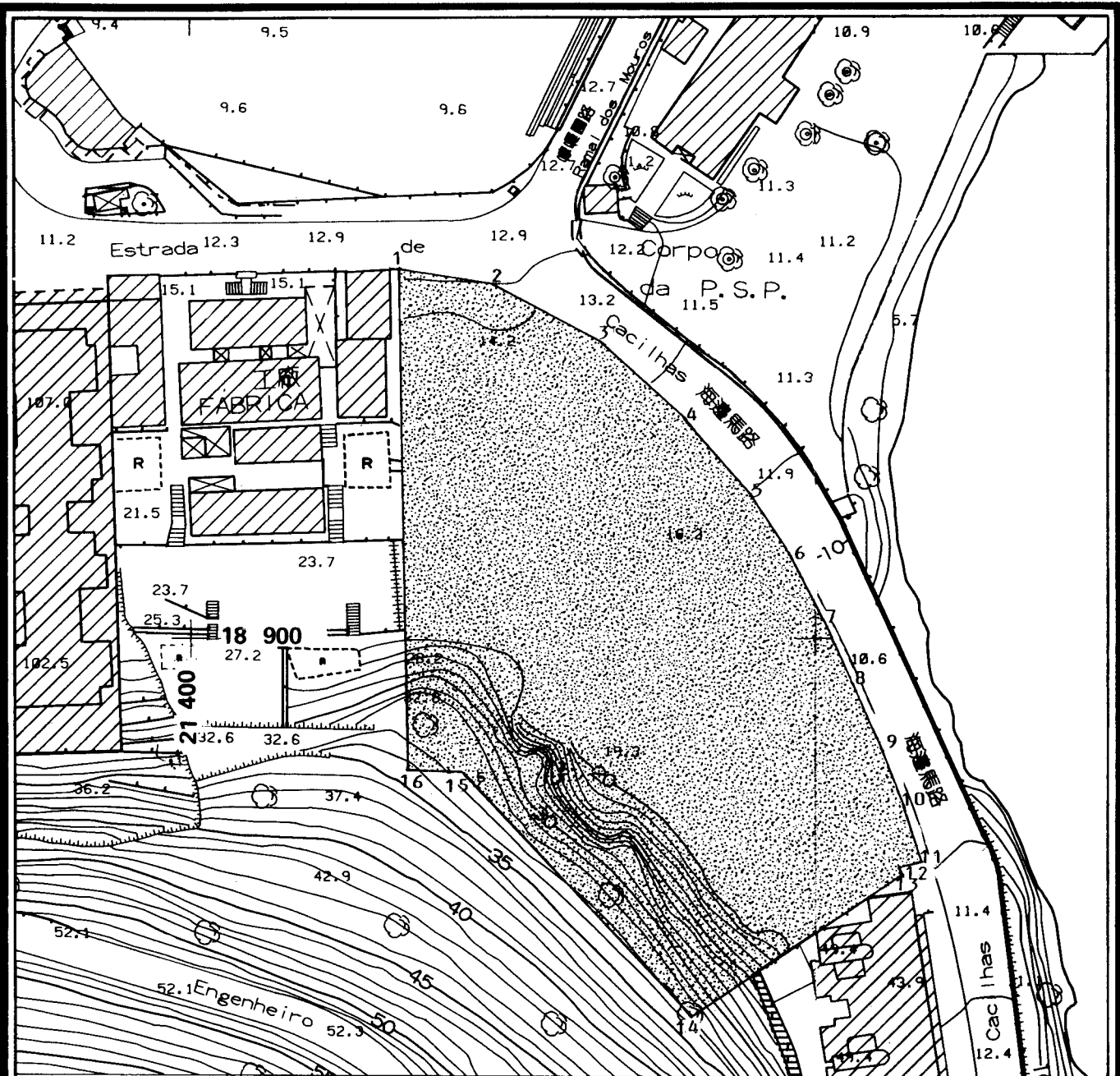
Cláusula décima primeira — Foro competente

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

Cláusula décima segunda — Legislação aplicável

O presente contrato rege-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 29 de Maio de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



	H (m)	P (m)
1	21 433.5	18 959.5
2	21 448.2	18 957.2
3	21 465.6	18 947.8
4	21 479.4	18 935.4
5	21 489.6	18 923.6
6	21 496.0	18 913.7
7	21 501.4	18 903.0
8	21 506.3	18 892.2
9	21 510.5	18 882.8
10	21 514.2	18 873.4
11	21 517.1	18 864.4
12	21 513.6	18 861.5
13	21 514.4	18 862.1
14	21 480.9	18 830.5
15	21 443.7	18 878.3
16	21 435.0	18 379.0

**TERRENO SITO NA ESTRADA DE CACILHAS
(n.º.13277,B-35)**



ÁREA = 6001 m2

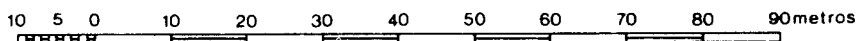
Confrontações actuais:

- NE - Estrada de Cacilhas;
- SE - Prédio N.ºs.51 a 69 da Estrada de Cacilhas (n.º.20231,B-43);
- SW - Colina da Guia;
- NW - Prédio n.º 23 da Estrada de Cacilhas, (N.º.2914,B-14).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 58/SATOP/92 Parecer da CT no. 117/91 de 11/7/91 548/89 de 7/2/90

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 8 de Junho de 1992. — O Chefe do Gabinete, José Augusto Ferreira dos Santos.