

Despacho n.º 44/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 262/85, de 12 de Dezembro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito por Au Hin e Butt Chak Kau, aliás Pat Chak Pok, de alteração de finalidade do terreno sobre o qual se encontra implantado o prédio n.º 68-A, da Rua Tomás Vieira, (Processo n.º 36/84).

Atendendo a que:

1. No seguimento de um projecto de arquitectura apresentado para o terreno correspondente ao n.º 68-A, da Rua Tomás Vieira, e da indicação que lhes foi dada pela DSOPT, ofício n.º 2 240/1 386/URB-L/84-B, de 23 de Março, Au Hin e Butt Chak Kau, aliás Pat Chak Pok, requereram em 17 de Abril de 1984 a alteração de finalidade e aproveitamento daquele terreno, a fim de, no mesmo, construírem novo edifício destinado a habitação e comércio;

2. O terreno, objecto do aludido requerimento faz parte de um lote com a área de 348,36m², aforado pela Fazenda Pública por alvará de 19 de Setembro de 1927, destinado à construção de prédios para habitação, tendo sido desanexadas desse terreno, descrito sob o n.º 10 751, a fls. 17 do Livro B-29, da Conservatória do Registo Predial de Macau, as parcelas correspondentes aos seis edifícios que nele foram construídos, estando a correspondente ao prédio em causa (68-A) descrito agora sob o n.º 11 096, a fls. 200 do Livro B-29, e inscrito em nome dos requerentes, conforme certidão passada pela Conservatória do Registo Predial;

3. O processo foi remetido aos SPECE que efectuaram os cálculos relativos ao prédio e actualização do valor do domínio útil, conforme consta da informação n.º 187/84, de 30 de Maio, daqueles Serviços, tendo sido posteriormente, calculada a actualização do foro;

4. Com os valores calculados concordaram os requerentes que, em 26 de Outubro do citado ano, firmaram um termo de compromisso em que se declararam aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele apensa, bem como a entregar, uma semana após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a alteração de finalidade, a importância de \$14 000,00 (catorze mil) patacas, como parte do prémio cujo valor é de \$70 000,00 (setenta mil) patacas, valor este, aliás já anteriormente aceite pelos requerentes;

5. A citada informação foi submetida à consideração superior e nela o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI, no seguimento e no sentido do parecer na mesma emitido pelo director dos SPECE, ordenou o envio do processo à Comissão de Terras;

Nestes termos, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Junho, e tendo em conta a informação n.º 187/84, de 30 de Maio, dos SPECE, e o despacho na mesma exarado pelo Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI;

Defiro aquele pedido, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de

48,00 metros quadrados, situado na Rua Tomás Vieira, n.º 68-A, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/102/85, 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 6 (seis) pisos.

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

Comércio	1.º e 2.º pisos
Habitação	3.º a 6.º pisos

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço actualizado do domínio útil do terreno passa a ser de \$20 529,00 (vinte mil quinhentas e vinte e nove) patacas, devendo o diferencial resultante daquela actualização ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

2. O foro anual a pagar será de \$52,00 (cinquenta e duas) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes deverão, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto, para elaboração e apresentação do projecto da obra (projecto definitivo);

b) 10 (dez) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para requerer a emissão da licença de obras;

c) 10 (dez) dias, contados da data indicada na notificação para o levantamento da licença, feita pela DSOPT, para requerer o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considerará 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, entender-se-á que, para apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 30 (trinta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes poderão dar início à execução das obras, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, devendo requerer a respectiva licença de obras.

6. O não exercício pelos segundos outorgantes do poder referido no número anterior não constitui motivo justificado

para o incumprimento do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula.

Cláusula quinta — Penalidades por atrasos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto definitivo, início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos à multa de \$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, ficam sujeitos à multa correspondente ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados da responsabilidade referida no número anterior em caso 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagarão ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$70 000,00 (setenta mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$14 000,00 (catorze mil) patacas, 8 (oito) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$56 000,00 (cinquenta e seis mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 9%, será pago em duas prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$29 861,00 (vinte e nove mil oitocentas e sessenta e uma) patacas, cada uma já incluído o juro, vencendo-se a primeira seis meses 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-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 quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- a) Findo o prazo da multa agravada, prevista na cláusula 5.ª;
- b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;
- d) Falta de pagamento pontual do foro;
- e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula 6.ª

2. A devolução do terreno é declarada por despacho do Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A declaração da 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 todas as benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, não tendo os segundos outorgantes direito a qualquer indemnização.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelos segundos outorgantes, no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2.

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 22 de Fevereiro de 1986 — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

