

Despacho n.º 35/SAES/86

Em requerimento a S. Ex.^a o Governador, apresentado em 24 de Janeiro de 1986, foi solicitado por José Augusto Cabral Júnior, na qualidade de representante da Igreja Paroquial de São Lázaro, a modificação do aproveitamento do terreno com a área de 58m², situado na Rua do Volong, n.º 9, (Processo n.º 22/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. O prédio objecto do pedido acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 7 972, a fls. 126v. do Livro B-25, com a área de 5 773m², sendo foreiro à Fazenda Nacional e está inscrito a favor da Igreja Paroquial de S. Lázaro, conforme inscrição n.º 22 482 a fls. 49v. do Livro F-18, de acordo com certidão emitida pela mesma Conservatória.

2. Em requerimento datado de 7 de Janeiro de 1985, o pároco da Igreja Paroquial de S. Lázaro submeteu à aprovação da DSOPT o projecto de arquitectura de um novo edifício a construir após a demolição do referido prédio n.º 9, da Rua do Volong.

3. Em ofício com o n.º 3 277/1 829/URB-L/85-B, de 9 de Abril, a DSOPT solicitou o parecer dos SPECE, informando, apenas, relativamente ao pedido de licenciamento, que o pátio deveria passar a ter de dimensão de 2m por 3m.

4. Solicitada para esse efeito pelos SPECE, a Igreja Paroquial de S. Lázaro, por intermédio de José Augusto Cabral Júnior, na qualidade de procurador do Rev. Padre João Evangelista Lau Him Sang, pároco e representante daquela Igreja Paroquial, requereu, em 16 de Janeiro de 1986, a alteração de finalidade do terreno. O terreno passará, assim, a ser aproveitado com um edifício com seis pisos, sendo o rés-do-chão e sobreloja destinados a comércio e os quatro pisos superiores destinados a habitação.

5. Enviado àquele procurador, pelos SPECE, em ofício de 11 de Janeiro de 1986, uma proposta com os cálculos da contrapartida a ceder ao Território pela autorização de modificação do aproveitamento, foi tal proposta aceite, bem como os termos e condições constantes da minuta de contrato de revisão da concessão, em termo de compromisso assinado em 8 de Março de 1986.

6. A análise do processo consta da informação n.º 85/86, de 12 de Março, dos SPECE, tendo o director daqueles Serviços dado parecer de concordância ao procedimento adoptado e o Secretário-Adjunto para o Ordenamento, Equipamento Físico e Infra-Estruturas determinado o envio do processo à Comissão de Terras.

7. O Serviço de Cartografia e Cadastro elaborou a planta DTC/01/188/85, com a demarcação do terreno, arredondando a sua área para 58,00m².

8. O processo foi objecto do parecer n.º 74/86, da Comissão de Terras, no qual se conclui poder ser autorizado o pedido, devendo o contrato de revisão da concessão ser objecto de escritura pública nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido acima iden-

tificado, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revisão da concessão 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 57,73 m², situado na Rua do Volong, n.º 9, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/188/85, 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 pisos (r/c, sobreloja, 1.º, 2.º, 3.º, 4.º andares).

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

Comércio: rés-do-chão e sobreloja;

Habitação: 1.º, 2.º, 3.º, 4.º andares.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para MOP\$26 010,00 (vinte e seis mil e dez) patacas, devendo o diferencial resultante da 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 MOP\$65,00 (sessenta e cinco) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 13 (treze) 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) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de 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 de obra, para requerer a emissão da licença de obras;

c) 15 (quinze) dias, contados da data da 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 a apreciação do projecto no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à execução das obras de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral de 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 pelo segundo outorgante do poder referido no número anterior não constitui motivo justificado para o incumprimento do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula.

Cláusula quinta — Penalidade por atrasos

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 \$60 055,00 (sessenta mil e cinquenta e cinco) patacas que será pago da seguinte forma:

a) \$10 000,00 (dez mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$50 055,00 (cinquenta mil e cinquenta e cinco) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$25 991,00 (vinte e cinco mil e novecentas e noventa e uma) 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 o transmissário 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 quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula quinta;

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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual do foro e do domínio útil;

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 sexta.

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

3. 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 benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante, no prazo fixado, para o efeito, ao 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 7 de Outubro de 1986. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

