

Despacho n.º 4/SAOPH/88

Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, de 14 de Julho de 1987, Lao Chao solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno aforado pelo Território, com a área de 195 m², resultante da demolição do edifício n.º 8, da Rua do Parque, destinado a habitação e comércio, (Proc. n.º 126/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda outorgada no Primeiro Cartório Notarial de Macau, em 30 de Dezembro de 1985, Lao Chao adquiriu, por \$ 900 000,00 patacas, o edifício n.º 8, da Rua do Parque, em Macau, implantado sobre o terreno descrito sob o n.º 11 332, a fls. 124 do livro B-30, e em nome do qual se acha inscrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 1 701, a fls. 79 v. do livro G-76-A.

2. O terreno referido é aforado pelo Território, em nome do qual se acha inscrito o domínio directo sob o n.º 2 236 a fls. 27 do livro F-4 da citada Conservatória.

3. Pretendendo o citado proprietário fazer um reaproveitamento do terreno, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, sobre ele foi emitido parecer de que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação.

4. Por se tratar de terreno aforado pelo Território, a DSOPT remeteu cópia do processo aos SPECE, com conhecimento ao interessado, solicitando informação quanto às condições referentes ao reaproveitamento do terreno, para efeitos de licenciamento.

5. Naqueles Serviços, Lao Chao apresentou, em 14 de Julho de 1987, um requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, solicitando autorização para modificar o aproveitamento do terreno em apreço, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT. Tal projecto respeita a um edifício com a área bruta total de utilização na ordem de 1 032 m², composto de r/c, s/l, 1.º, 2.º, 3.º e 4.º andar, destinados a comércio e habitação, construído em regime de propriedade horizontal.

6. Com as condições contratuais estabelecidas pelos SPECE concordou o requerente, conforme termo de compromisso firmado em 18 de Setembro de 1987, nele se obrigando ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura de contrato na data e local, para o efeito, indicados.

7. Conforme informação n.º 345/87, de 27 de Outubro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo merecido parecer concordante do director daqueles Serviços, seguido do despacho do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, determinando o envio do processo à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 10 de Dezembro de 1987, foi de parecer poder ser deferido o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele 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, autorizo o pedido de modificação de aproveitamento do terreno aforado pelo Território, com a área de 195 m², sito na Rua do Parque, n.º 8, destinado à construção de edifício habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, a favor de Lao Chao, e 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

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 195 (cento e noventa e cinco) metros quadrados, situado na Rua do Parque, n.º 8, em Macau, assinalado na planta com a referência DTC/01/30/86, emitida pelo SCC, e fazendo parte integrante deste contrato, de ora em diante designado simplesmente por terreno e que 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 seis pisos.

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

Habitação: do 1.º ao 4.º andar (cerca de 727 m²); e

Comércio: r/c e s/l (cerca de 305 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: \$ 95 000,00 (noventa e cinco mil) 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: \$ 240,00 (duzentas e quarenta) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 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 do projecto de obra

(projecto de fundações e estruturas, abastecimento de água, drenagem e 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 de 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 e no prazo máximo de quinze dias, ao primeiro outorgante 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 \$ 269 000,00 (duzentas e sessenta e nove mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 69 000,00 (sessenta e nove mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 200 000,00 (duzentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, sucessivas, iguais de capital e juro, no montante de \$ 70 030,00 (setenta mil e trinta) 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 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 do 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 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 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 6 de Janeiro de 1988.
— O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação,
Joaquim Leitão da Rocha Cabral.

