

Despacho n.º 99/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Lau Hong Lok, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 56 m², situado na Rua da Palha, n.º 14, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Processo n.º 964.1 da ex-Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 45/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lau Hong Lok, com domicílio na Travessa dos Algibebes, n.º 20, r/c, em Macau, apresentou na DSOPT, em 4 de Outubro de 1989, um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio n.º 14, da Rua da Palha, em Macau, destruído por um incêndio.

2. O prédio em causa, foreiro à Fazenda Nacional, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 7 625 a fls. 68 verso do livro B-25 e acha-se inscrito a favor de Lau Hong Lok, conforme inscrição n.º 104 150 a fls. 71 verso do livro G-86.

3. O referido projecto foi considerado passível de aprovação, do ponto de vista de licenciamento mas dado tratar-se de terreno concedido por aforamento, a DSOPT informou o requerente que o processo ficaria pendente até que acordasse com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

4. Neste sentido, o citado titular, por requerimento de 7 de Fevereiro de 1990, solicitou junto da DSPECE autorização para modificar o aproveitamento do terreno acima identificado, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, de acordo com o previsto no n.º 3 do 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 Julho.

5. Tendo em consideração aquele projecto, a DSPECE procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, os termos e as condições pelas quais a concessão ficaria a reger-se, que foram aceites pelo concessionário mediante assinatura do termo de compromisso em 18 de Maio de 1990.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 19 de Julho do ano corrente.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta emitida pela DSCC com o número de processo 496/89, de 20 de Julho, e, de acordo com a mesma, tem a área de 56 m².

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, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 142/90/M, de 17 de Julho, defiro o pedido de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno referido em epígrafe, 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 56 metros quadrados, situado na Rua da Palha, n.º 14, em Macau, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 7 625, a fls. 68 verso, do livro B-25, e inscrito a favor do segundo outorgante, segundo a inscrição n.º 104 150, a fls. 71 verso, do livro G-86.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 496/89, de 20 de Julho, 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 edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo seis pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e «kuok-chai», 66 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares, 251 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 \$ 28 000,00 (vinte e oito 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 \$ 70,00 (setenta) 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 (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);

b) 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 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 prevista 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 \$ 1 000,00 (mil) 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 \$ 214 491,00 (duzentas e catorze mil, quatrocentas e noventa e uma) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 53 691,00, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 160 800,00, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 57 395,00 cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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 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 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 — Foro competente

Para efeito 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 27 de Setembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

