

Despacho n.º 10/SATOP/91

Respeitante ao pedido apresentado por Mok Yik Shing, Leung Kin Man Kenny e Fong Cheng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 56 m², sito na Rua dos Faltões, n.º 4, em Macau, em virtude do seu reaproveitamento com a construção de um novo edifício, destinado a habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 1 029.1, da ex-DSPECE, e Processo n.º 78/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. O terreno acima identificado encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 899, a fls. 93 v. do livro F-1, com o domínio directo inscrito a favor do Território, conforme inscrição n.º 95, a fls. 32 do livro F-1, e o domínio útil inscrito a favor dos requerentes, conforme inscrição n.º 111 981, a fls. 16 v. do livro G-106, por o haverem adquirido pela escritura de compra e venda de 16 de Janeiro de 1990, lavrada a fls. 12 v. do livro 437-B, do Primeiro Cartório Notarial de Macau.

2. Os requerentes apresentaram na DSOPT um projecto de arquitectura que foi considerado como passível de aprovação, logo que acordadas com a Administração do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. O Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato com as condições aludidas no ponto anterior, que foram aceites pelos requerentes, conforme evidencia o termo de compromisso assinado em 28 de Setembro de 1990.

4. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 36/SOLDEP/90, de 2 de Outubro, e mereceu parecer concordante do director da DSSOPT, na sequência do qual o Ex.^{ma} Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

5. A Comissão de Terras, em sessão de 1 de Novembro de 1990, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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 192/90/M, de 3 de Outubro, autorizo o pedido em epígrafe, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e 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 m² (cinquenta e seis) metros quadrados, situado na Rua dos Faltões, n.º 4, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 899, a fls. 93 v. do livro B-6, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 111 981 a fls. 160 v. do livro G-106.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 640/89, emitida em 10 de Julho de 1990, pela 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 6 (seis) pisos.

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

Comercial: r/c e «kok-chai» (cerca de 62 m²);

Habitacional: 2.º ao 6.º pisos (cerca de 287 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 \$ 22 800,00 (vinte e duas mil e oitocentas) 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 \$ 57,00 (cinquenta e sete) 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 da obra, para elaboração e apresentação do projecto da 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 da 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 DSSOPT, 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 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 e 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 \$ 186 475,00 (cento e oitenta e seis mil, quatrocentas e setenta e cinco) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 86 475,00 (oitenta e seis mil, quatrocentas e setenta e cinco) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 100 000,00 (cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago numa prestação semestral, no montante de \$ 103 500,00 (cento e três mil e quinhentas) patacas, 180 (cento e oitenta) 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 deslocam 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 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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 24 de Janeiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

