

Despacho n.º 72/SATOP/91

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Respeitante ao pedido feito por Leong Hoi Tong e Chu Kuai Ieng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 63 m², sito na Rua de Manuel Arriaga, n.º 27, 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 1 079.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 5/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Leong Hoi Tong e Chu Kuai Ieng, ambos de nacionalidade chinesa e residentes em Macau na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 38, r/c, apresentaram na DSSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do edifício n.º 27, da Rua de Manuel Arriaga, em Macau, o qual mereceu parecer favorável desta Direcção de Serviços, condicionado ao acordo do Governador do Território quanto às condições do reaproveitamento do mesmo terreno, uma vez que este se encontra concedido, em regime de aforamento.

2. Nesta conformidade, por requerimento de 5 de Novembro de 1990, os referidos interessados solicitaram a S. Ex.º o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno em causa, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, conforme previsto no n.º 3 do artigo 107.º da Lei de Terras.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado (construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, com 7 (sete) pisos, destinado a comércio e habitação), o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou em minuta de contrato as condições pelas quais a concessão ficaria a reger-se.

4. As condições propostas foram aceites pelos requerentes conforme se infere do termo de compromisso firmado em 30 de Novembro de 1990.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em 14 de Março de 1991.

6. O terreno em apreço tem a área rectificada de 63 m², conforme demarcação efectuada pelos SCC na planta referenciada por «Processo n.º 850/89», de 6 de Janeiro de 1990, e encontra-se descrito sob o n.º 11 873, a fls. 11 v. do livro B-32 com o domínio directo inscrito a favor do Território conforme inscrição n.º 1 762, a fls. 83 do livro F-3, e o domínio útil inscrito a favor dos requerentes conforme inscrição n.º 106 858, a fls. 40 v. do livro G-93, todas da Conservatória do Registo Predial de Macau.

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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública de contrato ser outorgada nos termos e condições seguintes:

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 63 m² (sessenta e três) metros quadrados, situado na Rua de Manuel Arriaga, n.º 27, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 873, a fls. 11 v. do livro B-32, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 106 858, a fls. 40 do livro G-93.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 850/89, emitida em 6 de Janeiro 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: r/c e «koc chai» com a área de 82 m²;

Habitacional: do 1.º ao 6.º andares com a área de 421 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 \$ 43 520,00 (quarenta e três mil, quinhentas e vinte) 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 \$ 109,00 (cento e nove) patacas.

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura aí existentes.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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 e 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 DSSOPT, 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 sexta — 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 265 859,00 (duzentas e sessenta e cinco mil, oitocentas e cinquenta e nove) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 95 859,00 (noventa e cinco mil, oitocentas e cinquenta e nove) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 170 000,00 (cento e setenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 89 488,00 (oitenta e nove mil, quatrocentas e oitenta e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — 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 nona — 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 décima — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade da 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 sexta;

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 sétima.

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 primeira — 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 segunda — 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 19 de Abril de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

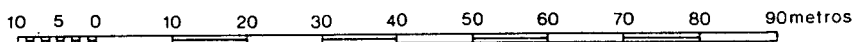


ÁREA = 63 m²

NW - Prédio N.ºs. 17 a 25 da Rua
Manuel de Arriaga (N.º 20907,
B-46) e a mesma Rua.

司 籍 地 暨 製 繪 圖 地

ESCALA 1:1000



Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)