

Despacho n.º 31/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Mak Sek Cham, representado por Chan Kuai Leong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 58 m², situado em Macau, na Rua Nova de S. Lázaro onde se encontra implantado o prédio n.º 6, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 1 164.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 85/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chan Kuai Leong, casado, residente em Macau, na Rua de Sacadura Cabral, n.º 15, r/c, na qualidade de procurador de Mak Sek Cham ou Mak Sek Cham Henry, de nacionalidade chinesa, casado com Kung Yuk Sim, no regime correspondente ao da separação de bens, e residente em Hong Kong, em 2 314 Wong Shek House, Ping Shek Estate, Kowloon, apresentou na DSSOPT, um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do edifício n.º 6, da Rua de S. Lázaro, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 9 665 a fls. 251 v. do livro B-26 e inscrito a seu favor sob os n.ºs 29 581 a fls. 49 do livro G-23, e 113 674 a fls. 17 v. do livro G-111.

2. Por se tratar de prédio foreiro ao Território, conforme inscrição n.º 1 745 a fls. 80 do livro F-3 da CRPM, em requerimento datado de 2 de Agosto de 1991, o referido procurador solicitou a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto 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 que o referido projecto mereceu o parecer de ser passível de aprovação, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deve obedecer, as quais foram aceites pelo requerente, por intermédio do seu citado procurador, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em 11 de Setembro de 1991.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 10 de Outubro de 1991, emitiu parecer favorável, deliberando, porém, que fosse dada nova redacção à cláusula terceira da minuta acordada.

5. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração prestada em 30 de Março de 1992, pelo seu procurador.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de

58 (cinquenta e oito) metros quadrados, situado na Rua Nova de S. Lázaro, onde se encontra implantado o prédio n.º 6, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 9 665 a fls. 251 v. do livro B-26, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 29 581 a fls. 49 do livro G-23, e 113 674 a fls. 17 v. do livro G-111.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 230/90, emitida em 13 de Setembro, 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: rés-do-chão e «koc-chai», com a área de 71 m²;

Habitacional: 1.º ao 5.º andar com «duplex», com a área de 331 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 \$ 26 250,00 (vinte e seis mil, duzentas e cinquenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser pago ao segundo outorgante no prazo de dez dias, contados da data da entrega da respectiva guia de pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 66,00 (sessenta e seis) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — 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 titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, 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, 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 referido 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 em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 257 344,00 (duzentas e cinquenta e sete mil, trezentas e quarenta e quatro) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 120 000,00 (cento e vinte mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 137 344,00 (cento e trinta e sete mil, trezentas e quarenta e quatro) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 72 298,00 (setenta e duas mil, duzentas e noventa e oito) patacas, 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 efeitos de 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 7 de Abril de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

