

## GOVERNO DE MACAU

### GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

#### Despacho n.º 157/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito por Huang Zhuowen e Lin Qihong, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de dois terrenos contíguos, situados em Macau, na Rua de Nossa Senhora do Amparo, n.ºs 33 e 35, em virtude da alteração da sua finalidade e modificação do aproveitamento com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio. Devolução ao Território de 33 m<sup>2</sup> de área concedida, que se destina a integrar o domínio público (Processo n.º 1 421.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 32/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 12 de Outubro de 1994, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, Huang Zhuowen, solteiro, maior, e Lin Qihong, solteiro, maior, ambos naturais de Guangzhou, na República Popular da China, de nacionalidade chinesa e residentes na Travessa dos Colonos, n.º 11, r/c, em Macau, vieram solicitar autorização, através do seu bastante procurador, Wai In Mou, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente na Rua da Ribeira do Patane, n.ºs 137-143, edifício Meng-Heng, 5.º andar, «G», para modificar o aproveitamento conjunto de dois terrenos contíguos, situados na Rua de Nossa Senhora do Amparo, em Macau, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 33 e 35, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que foi considerado passível de aprovação, conforme despacho de 17 de Janeiro de 1994, do director dos Serviços.

2. O terreno em apreço está assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 3 169/90, emitida em 31 de Agosto de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), e tem a área global de 150 m<sup>2</sup>. Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 2 359 e 2 360 a fls. 77 v. e 78 v. do livro B-12 e inscrito o domínio directo a favor do Território, através da inscrição sem número a fls. 78 do livro B-12, e o domínio útil a favor dos requerentes, sob o n.º 3 711 a fls. 13 do livro G-26 L.

3. Como o terreno se insere na zona de protecção das Ruínas de São Paulo, o projecto de arquitectura foi submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau, merecendo parecer favorável, emitido em 2 de Agosto de 1993 e homologado em 26 do mesmo mês, por despacho do Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura.

4. Tendo em consideração o projecto apresentado e os pareceres sobre ele emitidos, 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 revisão deve obedecer, as quais foram aceites pelo procurador dos requerentes em 28 de Março de 1995.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 11 de Maio de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

6. 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 revisão do contrato de concessão foram notificadas ao procurador do requerente, Wai In Mou, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 17 de Agosto de 1995 e cuja qualidade foi verificada pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento nela exarado.

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, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Huang Zhuowen e Lin Qihong, neste acto representados pelo seu procurador, Wai In Hou, como segundos outorgantes:

#### *Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, de dois prédios urbanos com a área global de 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados, situados em Macau, na Rua de Nossa Senhora do Amparo, n.º 33 e n.º 35, assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 169/90, emitida em 31 de Agosto de 1994, pela DSCC, descritos na CRPM sob os n.ºs 2 359 e 2 360 a fls. 77 v. e 78 v. do livro B-12 e inscritos a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 3 711 a fls. 13 do livro G-26 L, os quais serão entre si anexados, após demolição dos edifícios neles existentes;

b) A devolução, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, do domínio útil da parcela de terreno com a área de 33 (trinta e três) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta, a desanexar do terreno resultante da anexação referida na alínea anterior, e que se destina a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 117 (cento e dezassete) metros quadrados, assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual é atribuído o valor de \$ 829 592,00 (oitocentas e vinte e nove mil, quinhentas e noventa e duas) patacas, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

#### *Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

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

Comercial: com a área de 250 m<sup>2</sup> (cave, rés-do-chão e «kok-chai»);

Habitacional: com a área de 370 m<sup>2</sup> (1.º ao 4.º andares).

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

*Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro*

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 29 800,00 (vinte e nove mil e oitocentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 1 (um) mês, a contar da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual a pagar é de 101,00 (cento e uma) patacas.

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

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

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve 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, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data de 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 início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera 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, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes podem 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta da 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa até 5 000,00 (cinco 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

*Cláusula sexta — Prémio do contrato*

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 829 592,00 (oitocentas e vinte e nove mil, quinhentas e noventa e duas) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

*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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente, no que respeita ao prémio.

*Cláusula oitava — Fiscalização*

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-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 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 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.<sup>a</sup> 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 os segundos outorgantes 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 é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

*Cláusula décima primeira — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, 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 15 de Dezembro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

