

Despacho n.º 158/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito por Tang Kuok Meng, Lao Chao Lam e Sam Choi Peng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área global rectificada de 142 m², sito em Macau, na Rua da Alfândega, n.º 84, 88 e 92, afecto às finalidades comercial e habitacional.

Reversão a favor do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de uma parcela do terreno concedido, com a área de 13 m², destinada a integrar a via pública (Processo n.º 1 467.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 81/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 11 de Outubro de 1994, Tang Kuok Meng, casado com Un Sio Man, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, Lao Chao Lam, casado com Lou Wai Hong, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, e Sam Choi Peng, divorciada, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, todos residentes na Rua de Sacadura Cabral, n.º 11-B, rés-do-chão, em Macau, na qualidade de titulares do domínio útil do terreno com a área global rectificada de 142 m², sito em Macau, na Rua da Alfândega, onde se encontram implantados os prédios com os n.º 84, 88 e 92, vieram solicitar autorização para proceder ao reaproveitamento do terreno, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação, conforme despacho de 27 de Setembro de 1994, do director.

2. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.º 1 380, 1 381 e 1 382 a fls. 108 v., 109 v. e 110 v. do livro B-8 e inscrito a favor dos concessionários sob os n.º 13 242, 13 243 e 13 244 a fls. 42, 43 e 44 do livro G-43K e o domínio directo acha-se inscrito a favor do Território através da inscrição sem número a fls. 109 do livro B-8, destinando-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 5 pisos.

3. O terreno encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 478/93, emitida em 12 de Maio de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 13 m², a ser desanexada à descrição mencionada e a integrar o domínio público do Território, por força do alinhamento definido para o local, passando o terreno concedido a ser constituído pela parcela assinalada com a letra «A» da mesma planta, com a área de 129 m².

4. Tendo em consideração o projecto apresentado, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo do valor das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato que foi aceite pelos requerentes, conforme declaração apresentada em 26 de Junho de 1995, juntamente com fotocópia da declaração prestada, nos termos legais, pelo banco credor em 23 de Junho de 1995, a consentir no cancelamento da hipoteca incidente sobre o domínio útil da parcela que reverte para o domínio público do Território, supra-identificada, hipoteca essa que se acha registada sob o n.º 9 832 a fls. 53 do livro C-38K.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Agosto de 1995, emitiu parecer favorável.

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 de revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 28 de Novembro de 1995.

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, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Tang Kuok Meng, Lao Chao Lam e Sam Choi Peng, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, respeitante aos terrenos com a área global rectificada, por novas medições, de 142 (cento e quarenta e dois) metros quadrados, onde se encontram implantados os prédios n.º 84, 88 e 92, da Rua da Alfândega, descritos na CRPM sob os n.º 1 380 a 1 382 de fls. 108 v. a 110 v. do livro B-8 e inscritos a favor dos segundos outorgantes sob os n.º 13 242 a 13 244 de fls. 42 a 44 do livro G-43K, assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 478/93, emitida em 12 de Maio de 1995, pela DSCC, e que se destinam a ser anexados após demolição dos edifícios neles existentes;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, por força dos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 13 (treze) metros quadrados, a desanexar do terreno referido na alínea anterior e destinada a ser integrada na via pública, assinalada com a letra «B» na planta supra-referida e que faz parte integrante do presente contrato.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 129 (cento e vinte e nove) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» na referida planta, 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 5 (cinco) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão, com a área de 116 m²;

Habitacional: do 1.º ao 4.º andar, com a área de 478 m².

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 actualizado para 39 120,00 (trinta e nove mil, cento e vinte) patacas.
2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 1 (um) mês, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.
3. O foro anual é actualizado para 101,00 (cento e uma) patacas.
4. O não pagamento, 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 qualquer 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 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 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 sujeitos a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, 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 518 726,00 (quinhentas e dezoito mil, setecentas e vinte e seis) patacas, no prazo de 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 da relativa 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.^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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

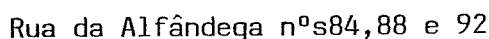
Cláusula décima — Foro competente

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*.



Área "B" = 13 m²

Obs:-(a) A área registada na CRP em m² é de 125.8884 m² (utilizou-se o factor de conversão 1 cov2 português = 0,4356 m²).
-As parcelas A+B, correspondem à totalidade do terreno descrito sob os (nº1380 a 1382,B-8).

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)