

Despacho n.º 36/SATOP/96

Respeitante ao pedido feito, por Chang Lok Choi ou Chang Kam Vai, e Kam Wai Tong, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, de três terrenos contíguos, com a área global de 83 m², sitos em Macau, na Travessa dos Anjos, n.ºs 11, 13 e 15, que se destinam a ser anexados e aproveitados, conjuntamente, com a construção de um edifício afecto às finalidades de utilização comercial e habitacional.

Reversão a favor do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de uma parcela de terreno concedido, com a área de 6 m², destinada a integrar o domínio público do Território (Processo n.º 1 957.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 99/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 21 de Junho de 1995, Chang Lok Choi ou Chang Kam Vai, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, casado com Chan Wai U no regime de comunhão de adquiridos, e Kam Wai Tong, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, casado com Ho Im Leng, aliás Teresa Ho, também no regime de comunhão de adquiridos, todos residentes em Macau, na Rua de S. Paulo, n.º 34-G, rés-do-chão, na qualidade de titulares do domínio útil de três terrenos contíguos, com a área global de 83 m², sitos em Macau, na Travessa dos Anjos, n.ºs 11, 13 e 15, vieram solicitar autorização para proceder ao reaproveitamento dos terrenos, 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 Abril de 1995, do subdirector dos Serviços.

2. Os terrenos estão descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 11 637 a fls. 88 v. do livro B-31, 3 571 a fls. 54 v. do livro B-18 e 3 756 a fls. 248 v. do livro B-18 e inscrito o domínio útil a favor dos concessionários pelas inscrições n.ºs 14 638 a fls. 144 do livro G-48K, 10 394 a fls. 171 do livro G-31K e 10 393 a fls. 170 do livro G-31K, respectivamente, encontrando-se o domínio directo inscrito a favor do Território através da inscrição sem número do livro B-18.

3. Os terrenos, que se destinam a ser aproveitados conjuntamente com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 4 pisos, afecto às finalidades de utilização comercial e habitacional, encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 661/91, emitida em 12 de Junho de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC). Por força do alinhamento definido para o local a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 6 m², e a desanexar à descrição mencionada, passará a integrar o domínio público do Território, ficando o terreno concedido a ser constituído pela parcela assinalada com a letra «A» da mesma planta, com a área de 77 m².

4. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou, então, o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes, conforme declaração datada de 19 de Setembro de 1995.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Novembro 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 13 de Fevereiro de 1996.

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 nos artigos 107.º e 129.º, ambos 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 Chang Lok Choi ou Chang Kam Vai, e Kam Wai Tong, 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 de 83 m² (oitenta e três metros quadrados), onde se acham implantados os prédios n.ºs 11, 13 e 15, da Travessa dos Anjos, em Macau, descritos na CRPM sob os n.ºs 11 637 a fls. 88 v. do livro B-31, 3 571 a fls. 54 v. do livro B-18 e 3 756 a fls. 248 v. do livro B-18, inscritos a favor dos segundos outorgantes pelas inscrições n.ºs 14 638 a fls. 144 do livro G-48K, 10 394 a fls. 171 do livro G-31K e 10 393 a fls. 170 do livro G-31K, respectivamente, assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 661/91, emitida em 12 de Junho 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, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 6 m² (seis metros quadrados), assinalada com a letra «B» na mencionada planta, a desanexar do terreno resultante da anexação dos prédios referidos na alínea anterior e destinada a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 77 m² (setenta e sete 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 4 (quatro) pisos.

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

Habitacional: com a área de 246 m²;

Comercial: com a área de 62 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 \$ 27 120,00 (vinte e sete mil, cento e vinte) 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, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 68,00 (sessenta e oito) 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 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 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 de contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para 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 273 794,00 (duzentas e setenta e três mil, setecentas e noventa e quatro) 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 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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

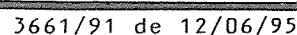
Cláusula décima — Foro competente

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 28 de Fevereiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 6 de Março de 1996. — O Chefe do Gabinete,
J. A. Ferreira dos Santos.