

Despacho n.º 110/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito por Ma In Mei, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 134 m², sito em Macau, no Pátio do Amparo, n.ºs 17 e 19, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, destinado 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 6 m² (Processo n.º 1 989.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 115/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 25 de Setembro de 1995, Ma In Mei, casada com Lo Weng Tai, no regime de comunhão de adquiridos, natural da República Popular da China, de nacionalidade portuguesa, com domicílio em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 1 023, edifício Nam Fong, 1.º andar «A-E», veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos que lhe estão concedidos por aforamento, sitos em Macau, no Pátio do Amparo, onde se encontram implantados os prédios com os n.ºs 17 e 19, 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 condicionada, conforme despacho do subdirector, de 21 de Junho de 1995.

2. Como os terrenos em causa se inserem na Zona de Protecção das Ruínas de S. Paulo, o referido projecto de arquitectura foi submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM), tendo o Gabinete do Património Cultural, em 12 de Maio de 1995, emitido parecer de aprovação, homologado por despacho do Ex.^{ma} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, em 19 de Maio de 1995.

3. Os terrenos, a anexar entre si após demolição dos edifícios neles construídos, estão descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 1 080 a fls. 67 v. do livro B-7 e n.º 1 081 a fls. 68 v. do livro B-7 e inscritos a favor da requerente sob o n.º 700 a fls. 112 do livro G5-L e o domínio directo encontra-se inscrito a favor do Território através da inscrição sem número do livro B-9.

4. Encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 386/93, emitida, em 18 de Agosto de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com a área global de 134 m².

5. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, a parcela assinalada com a letra «B» na citada planta, com a área de 6 m², destina-se a ser desanexada do terreno resultante da anexação referida anteriormente e a integrar o domínio público do Território, passando o terreno a ser constituído pela parcela assinalada com a letra «A» na mesma planta, com a área de 128 m².

6. O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 4 pisos, afecto às finalidades comercial e habitacional.

7. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou, então, o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minu-

ta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente, conforme declaração datada de 3 de Novembro de 1995.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1995, emitiu parecer favorável.

9. 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 à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 16 de Maio 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 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 Ma In Mei, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 134 m² (cento e trinta e quatro metros quadrados), situados em Macau, no Pátio do Amparo, onde se encontram construídos os prédios urbanos n.ºs 17 e 19, assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 386/93, emitida, em 18 de Agosto de 1995, pela DSCC, que se encontram descritos na CRPM sob o n.º 1 080 a fls. 67 v. do livro B-7 e n.º 1 081 a fls. 68 v. do livro B-7 e inscritos a favor da segunda outorgante sob o n.º 700 a fls. 112 do livro G5 L;

b) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 6 m² (seis metros quadrados), a desanexar do terreno resultante da anexação dos prédios referidos na alínea anterior, após demolição dos edifícios neles existentes, a qual se destina a integrar na via pública, assinalada com a letra «B» na planta mencionada e que faz parte integrante do presente contrato.

2. A concessão do terreno agora com a área de 128 m² (cento e vinte e oito 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 362 m²;

Comercial: com a área de 174 m².

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento de 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 24 920,00 (vinte e quatro mil, novecentas 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 a contar da data da 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, a segunda outorgante deve, 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 da 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, a segunda outorgante pode 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 sujeita 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 da obra,

a segunda outorgante fica sujeita 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, fica sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 409 221,00 (quatrocentas e nove mil, duzentas e vinte e uma) patacas, integralmente e de uma só vez, 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, a segunda 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 a segunda 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 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 19 de Agosto de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

