

Despacho n.º 151/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito por Leong Chong In e Chan Wai Lin, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 161 m², sito na ilha da Taipa, na Rua Correia da Silva, onde se encontra implantado o prédio n.º 19, por modificação do aproveitamento, a afectar às finalidades habitacional e comercial.

Reversão de uma parcela com a área de 3 m² para integrar o domínio público do Território e concessão, no mesmo regime, de uma parcela também com a área de 3 m², em virtude dos alinhamentos definidos para o local (Processo n.º 6 303.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 26/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 28 de Fevereiro de 1996, dirigido a S. Ex.^a o Governador, Leong Chong In, casado no regime de separação de bens com Pao Sio Kuan, de nacionalidade portuguesa, e Chan Wai Lin, viúva, de nacionalidade chinesa, ambos residentes na Avenida da Amizade, n.º 1 023, edifício Nam Fong, 1.º andar, AE, em Macau, na qualidade de titulares do domínio útil do terreno com a área de 161 m², sito na ilha da Taipa, na Rua Correia da Silva, onde se encontra implantado o prédio n.º 19, vieram solicitar a revisão do contrato de concessão, por modificação do seu aproveitamento, de acordo com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual obteve parecer favorável.

2. O terreno, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 1 489 a fls. 231 v. do livro B-8 e inscrito a favor dos requerentes sob o n.º 11 599 a fls. 187 do livro G-37K, encontra-se assinalado com as letras «A» e «C» na planta n.º 3 878/92, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 6 de Junho de 1995, e é foreiro à Fazenda Nacional.

3. Por força do alinhamento definido para o local, há lugar à reversão de uma parcela de terreno destinada a integrar a via pública, com a área de 3 m² a desanexar da descrição n.º 1 489 e assinalada com letra «C», e à concessão, *ex-novo*, no mesmo regime jurídico, de uma outra parcela de terreno, omissa na CRPM, também com a área de 3 m², assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC.

4. O terreno, que permanece com a área global de 161 m², destina-se a ser reaproveitado com a construção de um edifício destinado às finalidades comercial e habitacional.

5. Após apresentação da documentação necessária à instrução do processo, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato, que mereceu a concordância dos requerentes, mediante carta datada de 9 de Abril de 1996.

6. O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Maio de 1996, nada objectou ao deferimento do pedido.

7. 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 aos requerentes, e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 8 de Outubro de 1996.

8. A sisa referente à parcela ora concedida foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 14 de Outubro de 1996, conforme conhecimento n.º 11 247/37 294, que se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 29.º, n.º 2, 47.º, n.º 2, alínea d), 107.º e 129.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe identificado, de acordo com o contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Leong Chong In e Chan Wai Lin, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 160,20 (cento e sessenta vírgula vinte) metros quadrados arredondada para 161 (cento e sessenta e um) metros quadrados, situado na Rua Correia da Silva, onde se encontra construído o prédio n.º 19, na vila da Taipa, descrito na CRPM sob o n.º 1 489 a fls. 231 v. do livro B-8 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 11 599 a fls. 187 do livro G-37K, assinalado com as letras «A» e «C» na planta n.º 3 878/92, emitida em 6 de Junho de 1995, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 3 (três) metros quadrados, e o valor atribuído de 14 182,00 (catorze mil, cento e oitenta e duas) patacas, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, assinalada pela letra «C» na planta da DSCC acima mencionada destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos;

c) A concessão, também por força dos novos alinhamentos, aos segundos outorgantes, em regime de aforamento, da parcela de terreno com a área de 3 (três) metros quadrados, omissa na CRPM, assinalada com a letra «B» na mesma planta e à qual é atribuído o mesmo valor da parcela «C».

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas com as letras «A» e «B» na mencionada planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, logo que demolido o edifício ali existente, passando a constituir um único lote com a área de 161 (cento e sessenta e um) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão 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:

Comercial: com a área de 295 m²;

Habitacional: com a área de 335 m².

3. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, 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 129 500,00 (cento e vinte e nove mil e quinhentas) patacas, assim discriminado:

a) 127 087,00 (cento e vinte e sete mil e oitenta e sete) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 878/92, emitida em 6 de Junho de 1995, pela DSCC;

b) 2 413,00 (duas mil quatrocentas e treze) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 324,00 (trezentas e vinte e quatro) patacas, assim discriminado:

a) 318,00 (trezentas e dezoito) patacas, referentes à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na referida planta;

b) 6,00 (seis) patacas, referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial resultante da actualização 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 de obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* 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 do prazo referido 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, 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 631 579,00 (seiscentas e trinta e uma mil, quinhentas e setenta e nove) patacas, integralmente e de uma só vez, no prazo de 1 (um) mês a contar da 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 30 de Outubro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

