

Despacho n.º 33/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito por Tse Yan Hang, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 405 m², sito em Macau, na Travessa de S. Domingos, n.º 3, destinado às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 2 078.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 76/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 1 de Fevereiro de 1996, Tse Yan Hang, casado com Tse Lim Hung segundo o regime da separação de bens, natural de Cantão, China, de nacionalidade chinesa e residente em Hong Kong, Central, Des Voeux Road, n.ºs 48-52, edifício «Prosperous», apartamento 1 201, veio através do seu procurador Pang Kin Chung, casado, natural de Kwun Meng, China, de nacionalidade chinesa e residente em Macau, na Rua de Inácio Baptista, n.º 5-D, «B», apartamento G/ /F, solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 405 m² que lhe está concedido por aforamento, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 3 da Travessa de S. Domingos, de acordo com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação condicionada ao cumprimento do parecer emitido pelo Instituto Cultural de Macau (ICM), homologado pelo Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura em 15 de Julho de 1996.

2. O pedido foi analisado pelo Departamento de Solos da DSSOPT que, após a apresentação da documentação necessária à instrução do processo, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato, com a qual o concessionário concordou em 17 de Setembro de 1996.

3. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Novembro de 1996, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

4. O terreno acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 6 154 a fls. 20 do livro B-24 e inscrito o domínio útil a favor do requerente sob o n.º 7 356 a fls. 192 do livro G-15K e o domínio directo a favor do Território sob o n.º 904 a fls. 52 do livro F-2. Encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 138/92, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 1 de Novembro de 1996.

5. 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 presente revisão da concessão foram notificadas ao mandatário do requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 20 de Fevereiro de 1997.

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 Tse Yan Hang, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 405 m² (quatrocentos e cinco) metros quadrados, situado na Travessa de S. Domingos, onde se encontra implantado o prédio urbano n.º 3, descrito na CRPM sob o n.º 6 154 a fls. 20 do livro B-24 e inscrito a favor do segundo outorgante sob n.º 7 356 a fls. 192 do livro G-15K, e que se encontra assinalado com as letras «A» e «B», na planta anexa n.º 4 138/92, emitida em 1 de Novembro de 1996, pela DSCC, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

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 381 m²;

Habitacional: com a área de 1 254 m².

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

4. Sobre a parcela de terreno com a área de 133 m², assinalada com a letra «B» na planta n.º 4 138/92, emitida em 1 de Novembro de 1996, pela DSCC, é constituída uma servidão *non-aedificandi*, pelo que não pode a mesma ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT n.º 93A024, de 21 de Dezembro de 1995.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para 146 040,00 (cento e quarenta e seis mil e quarenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada no n.º 1 desta cláusula, é 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 a pagar é actualizado para 365,00 (trezentas e sessenta e cinco) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2, 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 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo 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 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, 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, o segundo 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 sujeito 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, o segundo outorgante fica sujeito a multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 1 473 226,00 (um milhão, quatrocentas e setenta e três mil, duzentas e vinte e seis) patacas, da seguinte forma:

a) 750 000,00 (setecentas e cinquenta mil) patacas, no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 723 226,00 (setecentas e vinte e três mil, duzentas e vinte e seis) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa só prestação de capital e juros, no montante de 748 539,00 (setecentas e quarenta e oito mil, quinhentas e trinta e nove) patacas, no prazo de 6 (seis) meses, 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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo 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 será 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 o segundo 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 28 de Fevereiro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

