

**Despacho n.º 92/SAES/87**

Por requerimento a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, de 10 de Outubro de 1986, Chow Yuk Tim solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno aforado pelo Território, com a área de 83 m<sup>2</sup>, sito na Rua de Camilo Pessanha, n.ºs 14 e 16, (Proc. n.º 40/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chow Yuk Tim, residente em Macau, na Rua de Marques de Oliveira, n.º 47-B, r/c, por contratos de compra e venda, outorgados na Secretaria Notarial de Macau, em 29 de Agosto de 1972 e 13 de Junho de 1981, adquiriu, respectivamente, os prédios n.ºs 14 e 16, da Rua de Camilo Pessanha.

2. O terreno onde os referidos prédios se encontram implantados, com a área total de 83 m<sup>2</sup>, são aforados pelo Território conforme inscrições n.º 1 724 a fls. 74 do Livro F-3, estão descritos sob os n.ºs 14 316 a fls. 133 do Livro B-38 e 9 590 a fls. 238 do Livro B-26, respectivamente, e inscritos a favor do referido comprador, conforme inscrições n.ºs 41 802 a fls. 170 do Livro G-34 e 85 371 a fls. 181 do Livro G-54.

3. Pretendendo o referido titular do domínio útil do terreno fazer um reaproveitamento do mesmo, submeteu à apreciação da DSOPT, para esse efeito, um projecto de arquitectura, o qual mereceria parecer favorável desta entidade, desde que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao aproveitamento do terreno.

4. Nesse sentido, em requerimento datado de 10 de Outubro de 1986, entregue nos SPECE e dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, solicitou o requerente autorização para modificar o aproveitamento em causa, conforme o projecto apresentado na DSOPT, em 12 de Junho de 1986.

5. Os SPECE fixaram as condições a que deveria obedecer a revisão do contrato, as quais vieram a ser aceites pelo concessionário, conforme termo de compromisso firmado em 18 de Fevereiro de 1986.

6. Pela informação n.º 67/87, de 9 de Março, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Secretário-Adjunto para o Equipamento Social determinado o seu envio à Comissão de Terras.

7. Apreciado o processo em sessão de 6 de Abril de 1987, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizado o pedido de modificação de aproveitamento, devendo a escritura pública do contrato respectivo ser outorgada nos termos da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido supramencionado, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revisão da concessão por aforamento ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 83 metros quadrados, situado na Rua de Camilo Pessanha,

n.ºs 14 e 16, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/417/86, do SCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

*Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos (rés-do-chão, sobreloja e cinco pisos superiores).

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

Comercial: rés-do-chão e sobreloja (150 m<sup>2</sup>);

Habitação: nos restantes pisos (403 m<sup>2</sup>).

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da 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 Pts: \$50 240,00 (cinquenta mil, duzentas e quarenta) patacas.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para Pts: \$ 135,00 (cento e trinta e cinco) patacas.

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

c) 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, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quando, completa e devidamente, instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

#### *Cláusula quinta — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$500,00 (quinhentas) 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 pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$88 760,00 (oitenta e oito mil, setecentas e sessenta) patacas, que será pago, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza 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*.

#### *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 é declarada por despacho do 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 da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

#### *Cláusula décima primeira — Legislação aplicável*

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 12 de Junho de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

