Despacho n.º 11/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Chu Io Keong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 140 m², situado em Macau, na Rua Central, onde se encontrava construído o edifício n.º 14, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 1 166.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 88/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chu Io Keong e Chiang Kuok Kun, na qualidade de contitulares do domínio útil do terreno situado em Macau, na Rua Central, onde outrora se achava implantado o edifício n.º 14, apresentaram na DSSOPT, em 27 de Maio de 1991, um anteprojecto de arquitectura de um edifício a construir neste terreno, o qual foi considerado passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao seu reaproveitamento.

2. Por escritura de 8 de Junho do ano findo, lavrada a fls. 38 do livro n.º 14-D do 2.º Cartório Notarial de Macau, o primeiro dos citados contitulares, casado com Cheong Van Meng no regime supletivo da lei chinesa e residente actualmente na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º D, em Macau, adquiriu ao segundo a sua quota na comunhão de domínio útil tornando-se desta forma único titular desse domínio, conforme se alcança das inscrições n.ºs 3 956 a fls. 89 v. do livro G-10 e 3 161 a fls. 199 do livro G-8.

3. Assim, por requerimento de 27 de Agosto de 1991, dirigido a S. Ex.ª o Governador, Chu Io Keong solicitou autorização para modificar o reaproveitamento do terreno em conformidade com o projecto que havia apresentado na DSSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. Em face do parecer sobre este emitido, o Departamento de Solos procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pelo requerente conforme se alcança do termo de compromisso por ele firmado em 18 de Setembro de 1991.

5. O terreno em apreço tem a área de 140 m², conforme se indica na planta n.º 3 104/90, emitida em 2 de Abril de 1991, pela DSCC e encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 1 274 a fls. 292 v. do livro B-7, encontrando-se inscrito no mesmo livro o domínio directo a favor do Território, s/n.º a fls. 293.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 18 de Julho de 1991, nada teve a opor 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 da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração prestada em 12 de Fevereiro de 1992.

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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 140 (cento e quarenta) metros quadrados, situado na Rua Central, onde outrora se encontrava construído o edifício n.º 14, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 274 a fls. 292 v. do livro B-7, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 3 161 a fls. 199 do livro G-8 e 3 956 a fls. 89 v. do livro G-10.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 104/90, emitida em 2 de Abril de 1991, pela DSCC, 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: cave, rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 264 m²;

Habitacional: 1.º ao 5.º andar, com «duplex», com a área de 740 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 $ 90 880,00 (noventa mil, oitocentas e oitenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil deverá ser pago, de uma só vez, no prazo de dez dias, contados da data da entrega das guias para pagamento pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para $ 227,00 (duzentas e vinte e sete) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do pagamento 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 deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, 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 considerará 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, entender-se-á que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no 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 $ 1 000,00 (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 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 $ 742 029,00 (setecentas e quarenta e duas mil e vinte e nove) patacas, da seguinte forma:

a) $ 300 000,00 (trezentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 442 029,00 (quatrocentas e quarenta e duas mil e vinte e nove) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 157 775,00 (cento e cinquenta e sete mil, setecentas e setenta e cinco) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 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.

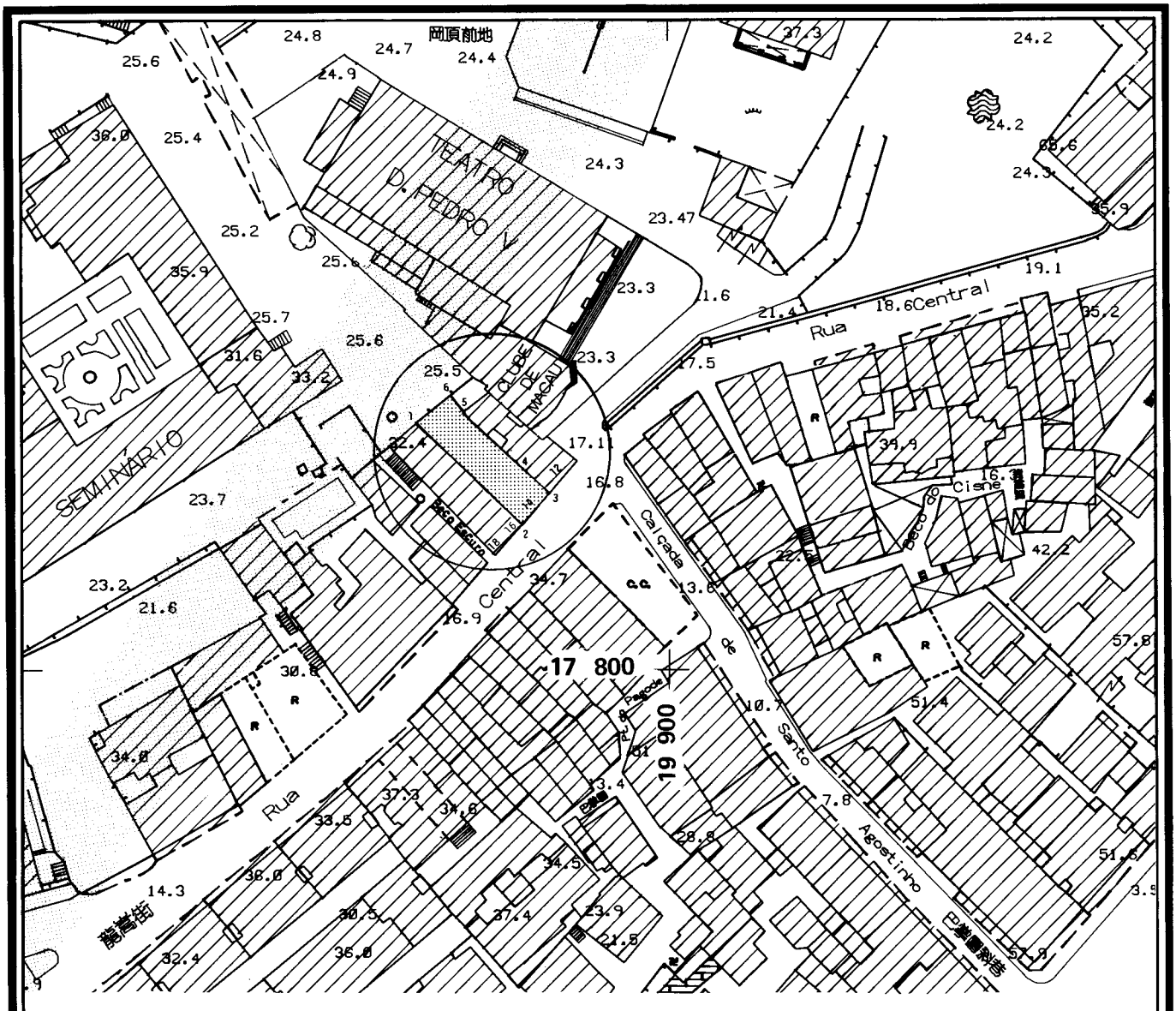
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 20 de Fevereiro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA CENTRAL Nº.14
(nº.1274,B-7)

	M(m)	P(m)
1	19 861.1	17 838.4
2	19 877.4	17 822.5
3	19 881.7	17 827.6
4	19 876.5	17 832.4
5	19 868.4	17 839.9
6	19 866.5	17 842.3

ÁREA = 140 m2

Confrontações actuais:

NE - Prédio Nºs12 e 12A da Rua Central e Nºs1 e 3 da Calçada do Teatro (Nº7583,B-25(A));
SE - Rua Central;
SW - Prédio Nºs16 e 18 da Rua Central (Nº1414,B-8);
NW - Seminário de S. José, em parte descrito sob os (Nºs2354 a 2356,B-17).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 11 /SATOP/91 Parecer da CT nº.175/91 de 24/10/91 3104/90 de 02/04/1991

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 2 de Março de 1992. — O Chefe do Gabinete, *J. A. Ferreira dos Santos.*