## Despacho n.º 61/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Kuan Lai Sim e Leong Sio Lon, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 50 m², situado em Macau, na Rua das Estalagens, onde se encontra implantado o edifício n.º 27, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 1 180.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 119/91, da Comissão de Terras).

## Considerando que:

- 1. Em requerimento de 22 de Novembro de 1991, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, Kuan Lai Sim ou Quan Muoi, casada com Wong Kuai Hong, no regime correspondente ao da comunhão de adquiridos, e Leong Sio Lon, solteiro, maior, ambos residentes na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º, D, solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 50 m², sito em Macau, na Rua das Estalagens, onde se encontra implantado o edifício n.º 27, concedido pelo Território, em regime de aforamento, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 596 a fls. 273 v. do livro B-3 e inscrito o domínio útil a seu favor conforme inscrições n.º 107 649 a fls. 40 v. do livro G-95 e 472 a fls. 34 v. do livro G-2.
- O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território segundo a inscrição n.º 596 a fls. 273 v. do livro B-3.
- 2. O referido terreno, que se encontra assinalado na planta n.º 3 343/90, emitida em 19 de Outubro de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, será reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 pisos destinados a comércio e habitação, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na DSSOPT em 15 de Agosto de 1991, o qual mereceu da parte desta parecer favorável.
- 3. Em face deste parecer, o Departamento de Solos da mesma Direcção de Serviços procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, os termos e condições a que a concessão deverá obedecer, os quais foram aceites pelos requerentes, conforme se alcança do termo de compromisso por eles firmado em 9 de Dezembro de 1991.
- 4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 23 de Janeiro de 1992.
- 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 de revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites mediante declaração datada de 29 de Março 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 identificado em epígrafe, de acordo com as condições seguintes:

### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de

- 50 m² (cinquenta) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 27, da Rua das Estalagens, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.
- 2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 596 a fls. 273 v. do livro B-3, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo as inscrições n.º 107 649 a fls. 40 v. do livro G-95 e n.º 472 a fls. 34 v. do livro G-2.
- 3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 343/90, emitida em 19 de Outubro 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 5 (cinco) pisos.
- 2. O edifício, referido no número anterior, será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 42 m²;

Habitacional: 1.º ao 4.º andares, com a área de 205 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 \$ 21 440,00 (vinte e uma mil, quatrocentas e quarenta) patacas.
- 2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.
- 3. O foro anual é actualizado para \$54,00 (cinquenta e quatro) patacas.
- 4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento 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.<sup>®</sup> 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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.
- 2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da referida publicação.

## Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (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 pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$204 726,00 (duzentas e quatro mil, setecentas e vinte e seis) patacas, da seguinte forma:

- a) \$ 120 000,00 (cento e vinte mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;
- b) O remanescente, no montante de \$84726,00 (oitenta e quatro mil, setecentas e vinte e seis) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 1 (uma) prestação, no montante de \$87691,00 (oitenta e sete mil, seiscentas e noventa e uma) patacas, vencendo-se 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.<sup>a</sup> o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.
- 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 9 de Junho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

