

Despacho n.º 67/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Tam Yiu Chung, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 158 m², sito no Pátio do Cotovelo, onde se encontra implantado o prédio com os n.º 8 e 10, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação. Reversão ao Território da parcela com a área de 15 m². (Proc. n.º 1 254.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 4/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Tam Yiu Chung, casado com Cheong Ut Man, no regime de comunhão de adquiridos, residente em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, 78, r/c, apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), um projecto de obra a executar no terreno com a área de 158 m², sito no Pátio do Cotovelo, n.º 8 e 10, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 3 615 a fls. 99 v. do livro B-18 e inscrito a seu favor sob o n.º 5 642 a fls. 93 do livro G-12.

2. O projecto mereceu parecer favorável. Todavia, através do levantamento topográfico e fixação do alinhamento efectuado na sequência do requerimento para início da obra, verificou-se que o terreno em causa, ao contrário do que fora inicialmente considerado, é foreiro à Fazenda Nacional, conforme inscrição s/n.º a fls. 100 do livro B-18 da CRPM, pelo que teriam de ser acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao seu reaproveitamento.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 18 de Junho de 1992, dirigido a S. Ex.ª o Governador, Tam Yiu Chung solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto aprovado na DSSOPT, com consequente alteração do contrato de concessão em vigor, de acordo com o n.º 3 do artigo 107.º da Lei de Terras.

4. Reunidos os documentos necessários, o Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta do contrato de revisão, cujas condições foram aceites pelo requerente, conforme carta datada de 29 de Dezembro de 1992.

5. O terreno em apreço encontra-se assinalado com a as letras «A» e «B» na planta n.º 3 538/91, emitida em 24 de Abril de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), a que correspondem, respectivamente, as áreas de 143 m² e 15 m², revertendo ao Território o domínio útil da área «B», para cumprimento dos novos alinhamentos.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal e foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Janeiro de 1993, nada opôs ao 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 de revisão da concessão, foram notificadas ao requerente e cônjuge que, expressamente, as aceitaram mediante declaração datada de 26 de Abril de 1993.

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, determino a reversão ao Território da parcela assinalada com a letra «B», na planta n.º 3 538/91, emitida em 24 de Abril de 1992, pela DSCC, e defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com as cláusulas seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno onde se encontra implantado o prédio n.º 8 e 10, do Pátio do Cotovelo, em Macau, com a área inicial de 158 (cento e cinquenta e oito) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 3 615 a fls. 99 v. do livro B-18, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 5 642 a fls. 93 do livro G-12;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus e encargos, de uma parcela do terreno referido na alínea anterior, com a área de 15 (quinze) metros quadrados, destinada a integrar a via pública e assinalada com a letra «B» na planta n.º 3 538/91, emitida em 24 de Abril de 1992, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela remanescente, com a área de 143 (cento e quarenta e três) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada com a letra «A» na mencionada planta, 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 5 (cinco) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e «koc-chai», com a área de 201 m²;

Habitacional: do 1.º ao 4.º andar, com a área de 525 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.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 49 590,00 (quarenta e nove mil, quinhentas e noventa) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve 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 \$ 124,00 (cento e vinte e quatro) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, 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 do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Prazo do 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, o segundo outorgante deve 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 516 944,00 (quinhentas e dezasseis mil, novecentas e quarenta e quatro) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a 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.

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. Exa.^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 da Comarca 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 5 de Maio de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

