Despacho n.º 38/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito por Chan Ion Weng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 55 (cinquenta e cinco) metros quadrados, sito na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontra implantado o prédio n.º 186, em Macau, em virtude de alteração de finalidade e modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 1 276.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 10/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento, datado de 6 de Fevereiro de 1993, Lim Siang e Ho Fu Keong solicitaram a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno que lhes tinha sido concedido, em regime de aforamento, sito em Macau, na Rua de Cinco de Outubro, n.º 186, tendo, para o efeito, submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação.

2. Tendo em consideração aquele projecto e o parecer que sobre o mesmo havia sido emitido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento do terreno deveria obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes.

3. No entanto, por requerimento datado de 9 de Agosto de 1993, Chan Ion Weng, natural de Macau, e sua mulher, Sam Sio In, casados no regime de comunhão de adquiridos, ambos de nacionalidade portuguesa, residentes na Avenida da Amizade, s/n, edifício Nam Fong, 1.º andar, «AE», em Macau, comunicaram ter adquirido o prédio n.º 186, da Rua de Cinco de Outubro, apresentando, para o efeito, cópia da escritura pública de compra e venda, celebrada no Segundo Cartório Notarial de Macau, e pedido da inscrição respectiva na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM).

Mais declararam aceitar, nos precisos termos e condições, a minuta de contrato respeitante ao processo de revisão em curso, já aceite pelos anteriores contitulares Lim Siang e Ho Fu Keong.

4. Na sequência da aquisição do domínio útil, Chan Ion Weng, mediante requerimento datado de 10 de Novembro de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno identificado, em conformidade com o projecto de arquitectura que havia sido apresentado pelos anteriores contitulares.

5. Face ao referido, o Departamento de Solos elaborou nova minuta de contrato de acordo com os novos elementos, nomeadamente o número da inscrição na CRPM, mantendo-se inalteráveis as restantes condições contratuais.

6. Conforme certidão passada pela Conservatória, o terreno em apreço encontra-se descrito sob o n.º 2 599 a fls. 94 v. do livro B-13, inscrito a favor do ora requerente sob o n.º 10 797 a fls. 177 do livro G-33 K e o domínio directo acha-se inscrito a favor do Território sob o n.º 683 a fls. 193 do livro F-1.

7. O aproveitamento do terreno, que se encontra demarcado na planta n.º 3 867/92, emitida em 16 de Outubro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), será feito com a construção de um edifício, constituído em regime de propriedade horizontal com sete pisos.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 3 de Fevereiro de 1994.

9. 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 26 de Março de 1994.

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, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e Chan Ion Weng, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 55 (cinquenta e cinco) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 186, da Rua de Cinco de Outubro, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 2 599 a fls. 94 v. do livro B-13 e inscrito a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 10 797 a fls. 177 do livro G-33 K.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 867/92, emitida em 16 de Outubro de 1993, pela DSCC, passa a reger-se pelo 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 74 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andar, com «duplex», com a área de 315 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria para efeito de 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 $ 1 704,00 (mil setecentas e quatro) 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 $ 85,00 (oitenta e cinco) 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.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 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, 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 desta cláusula, 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 $ 378 235,00 (trezentas e setenta e oito mil, duzentas e trinta e cinco) 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 fica sujeita 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.

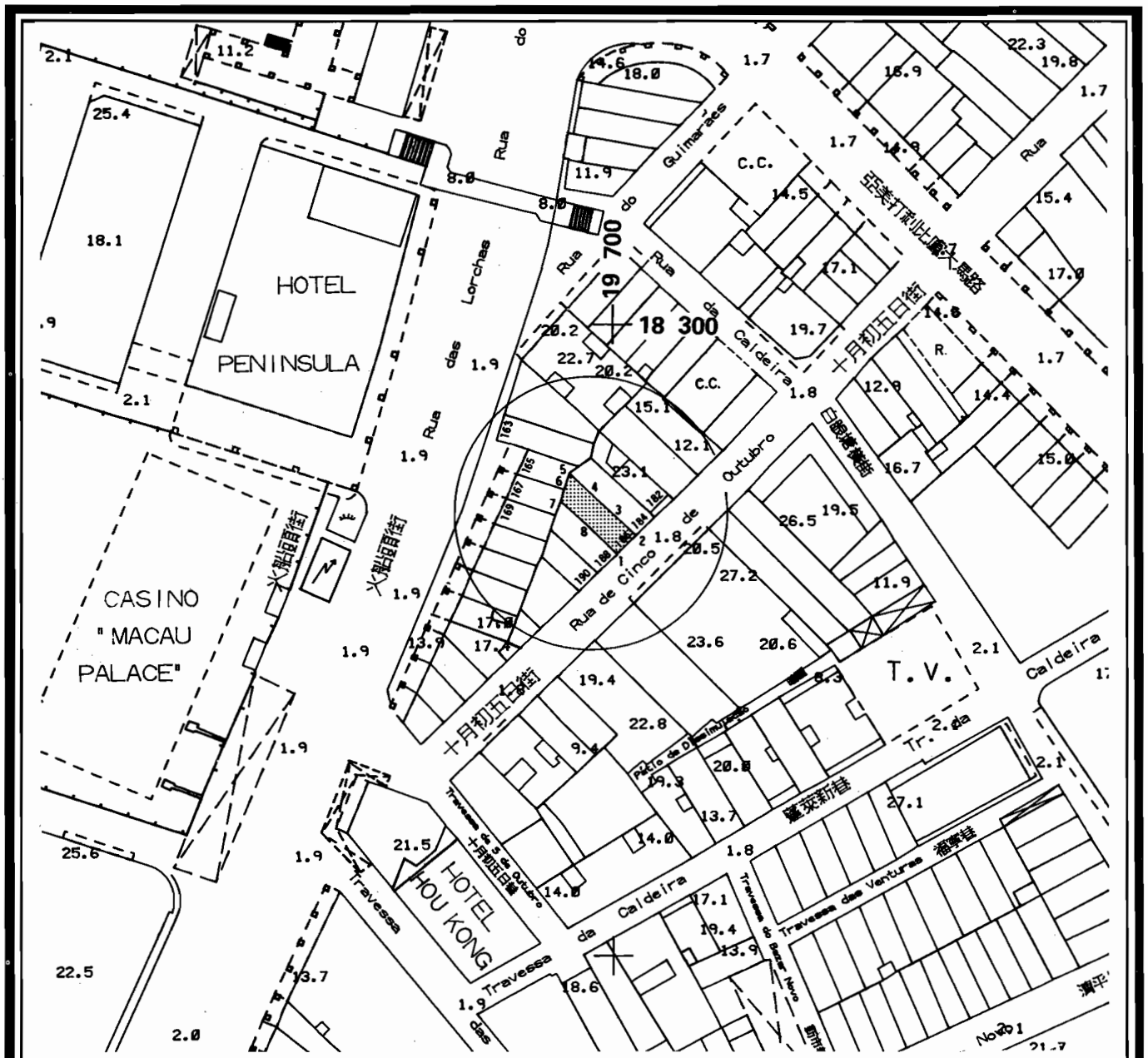
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente 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 16 de Abril de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Cinco de Outubro, Nº186

No	M (m)	P (m)
1	19700.7	18263.7
2	19703.7	18266.6
3	19699.7	18270.4
4	19696.6	18273.2
5	19693.1	18276.4
6	19692.3	18273.8
7	19691.8	18272.0
8	19696.8	18267.5

Área = 55 m2

Confrontações actuais:

NE - Prédio Nº184 da Rua Cinco de Outubro (Nº2569, B-13);
SE - Rua Cinco de Outubro;
SW - Prédio Nº188 da Rua Cinco de Outubro (Nº2600, B-13);
NW - Tardozes dos prédios, Nº165 (Nº2624, B-13) e Nº167 (Nº2625, B-13) da Rua das Lorchas.

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. 38/SATOP/94 Parecer da CT no. 14/94 de 03/02/94 3867/92 de 16/10/93