

Despacho n.º 140/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito por Yu Kuok Keong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 179 m², sito em Macau, na Rua de Afonso de Albuquerque, n.º 22, afecto às finalidades comercial e habitacional (Processo n.º 1 354.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 72/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 25 de Agosto de 1993, Yu Kuok Keong, casado com Lei Pou Chun, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Estrada de Coelho do Amaral, n.ºs 125 – 127, «A», r/c, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno que lhe está concedido, em regime de aforamento, sito em Macau, na Rua de Afonso de Albuquerque, onde se encontra edificado o prédio n.º 22, de acordo com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que foi considerado passível de aprovação.

2. O terreno em apreço, com área registral de 178,20 m², rectificadada por nova medição para 179 m², acha-se demarcado na planta n.º 3 772/91, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 6 de Junho de 1994, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 9 963 a fls. 15 v. do livro B-27. O domínio útil encontra-se inscrito a favor do requerente sob o n.º 112 523 a fls. 41 do livro G-126 e o domínio directo a favor do Território sob o n.º 1 622 a fls. 37 v. do livro F-3.

3. Reunidos os documentos necessários, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão deveria obedecer, com as quais o requerente concordou.

4. O processo seguiu a respectiva tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 8 de Setembro de 1994, nada opôs ao pedido.

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 foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 9 de Novembro de 1994, também assinada pelo cônjuge.

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 por Yu Kuok Keong, 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 registral

de 178,20 (cento e setenta e oito vírgula vinte) metros quadrados, rectificadada por nova medição para 179 (cento e setenta e nove) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 22, da Rua de Afonso de Albuquerque, em Macau, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 9 963 a fls. 15 v. do livro B-27 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 112 523 a fls. 41 do livro G-126.

3. A concessão do terreno, assinalado na planta anexa com o n.º 3 772/91, emitida em 6 de Junho de 1994, 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 242 m²;

Habitacional: 1.º ao 5.º andar (com duplex), com a área de 1 088 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 \$ 116 080,00 (cento e dezasseis mil e oitenta) 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 de pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 290,00 (duzentas e noventa) 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 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 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 \$ 5 000,00 (cinco 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 276 023,00 (um milhão, duzentas e setenta e seis mil e vinte e três) 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 da 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.

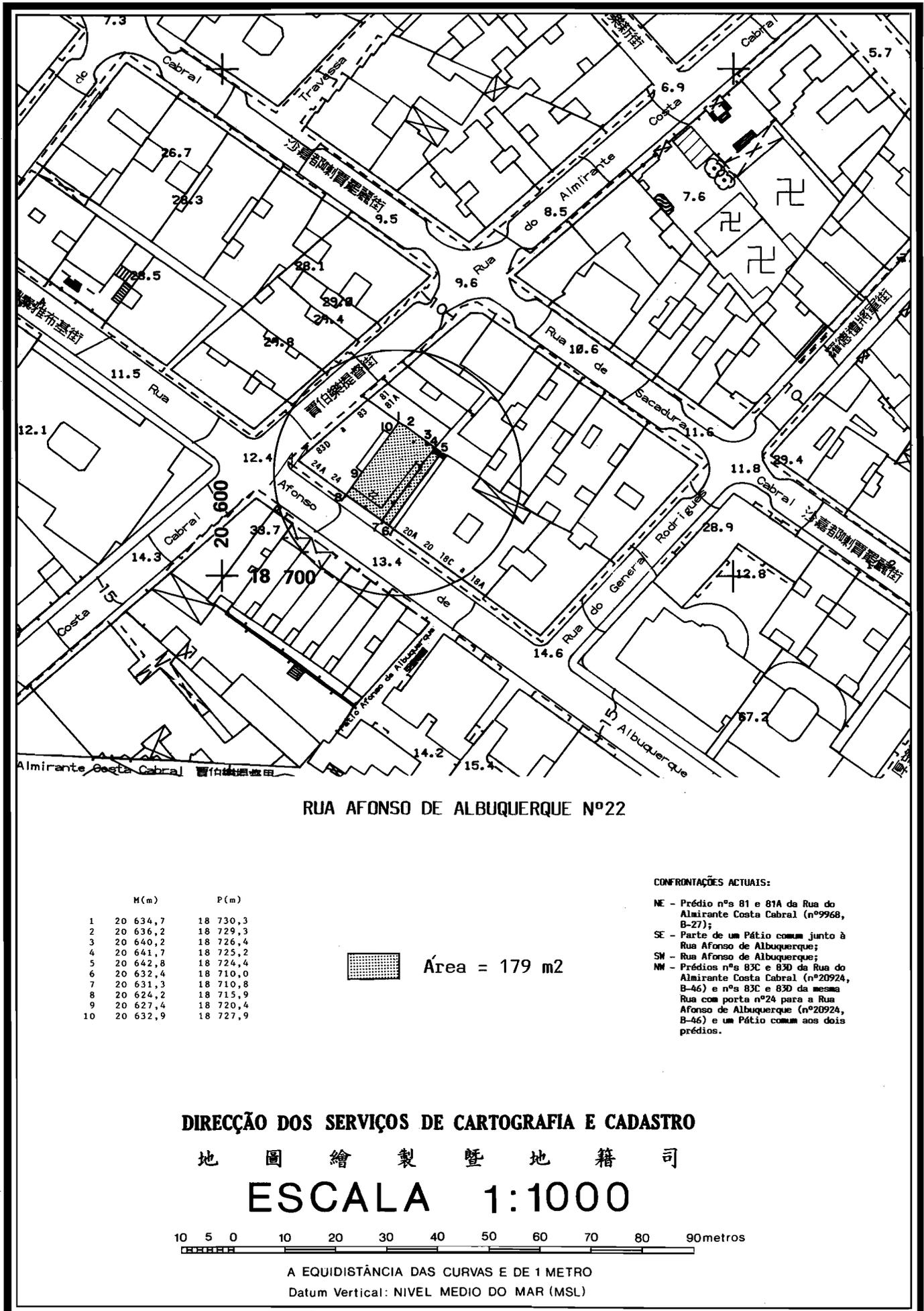
Cláusula décima — Foro competente

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 18 de Novembro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Despacho no. 140/SATOP/94 Parecer da C.T. nº111/94 de 08/09/94 3772/91 de 06/06/94

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 23 de Novembro de 1994. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.