Despacho n.º 8/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito por Lei Peng Sut, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 58 (cinquenta e oito) metros quadrados, sito na Travessa dos Anjos, n.º 5, com vista ao seu reaproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação (Processo n.º 1 411.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 93/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lei Peng Sut, casada com Chan Pak Cheng no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Rua de Ferreira do Amaral, n.º 15, 17.º andar, «H», é titular do domínio útil do terreno com a área de 56 m², situado na Travessa dos Anjos, n.º 5, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 2 972 a fls. 23 v. do livro B-15 e registado a seu favor conforme inscrição n.º 8 447 a fls. 102 do livro G-96A.

2. Em 30 de Março de 1993, a titular submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de obra de construção a implantar no terreno em apreço, o qual foi aprovado por despacho de 30 de Setembro de 1993, bem como autorizada a emissão da respectiva licença de obras.

3. No entanto, tendo-se verificado que se tratava de um terreno aforado que, devido a lapso motivado pela memória descritiva do projecto, a DSSOPT dera autorização para o início da obra de construção, foi declarada a suspensão da obra.

4. Em face da suspensão da obra, a requerente, através de requerimento datado de 11 de Dezembro de 1993, solicitou autorização para que os trabalhos prosseguissem em simultâneo com a revisão da concessão, declarando, ainda, que aceitaria as condições que viessem a ser estabelecidas para o reaproveitamento do terreno e que a licença de utilização do terreno só fosse emitida depois de regularizada a situação contratual.

5. Submetido o assunto superiormente foi autorizada a continuação da obra, a título muito excepcional, com a condição de a emissão da licença de utilização ser passada após a conclusão do processo de revisão da concessão.

6. Nesta conformidade, por requerimento datado de 2 de Agosto de 1994, a requerente solicitou autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno, em conformidade com o projecto já aprovado pela DSSOPT.

7. Elaborada a minuta do contrato de revisão da concessão e submetida à apreciação da requerente, mereceu a sua concordância conforme declaração de 14 de Setembro de 1994.

8. O terreno em apreço está demarcado na planta n.º 537/89, emitida em 3 de Novembro de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), e destina-se a ser aproveitado com o edifício de 5 pisos em regime de propriedade horizontal, já em construção, para ser afecto a comércio e habitação.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Novembro de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

10. 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 à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 3 de Janeiro de 1995.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título 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, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Lei Peng Sut, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno situado na Travessa dos Anjos, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob n.º 2 972 a fls. 23 v. do livro B-15 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 8 447 a fls. 102 do livro G-96A, com a área de 58 (cinquenta e oito) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 5, e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 537/89, emitida em 3 de Novembro de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), que faz parte integrante do presente contrato;

b) A devolução ao Território, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil da parcela de terreno com a área de 7 (sete) metros quadrados, assinalada pela letra «B» na planta supramencionada, que será desanexada do terreno referido na alínea anterior e que se destina a integrar o domínio público do Território.

2. A revisão da concessão da parcela de terreno, agora com a área de 51 (cinquenta e um) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada com a letra «A» na referida 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, com a área de 40 m²;

Habitacional: rés-do-chão e do 1.º ao 4.º andar, com a área de 195 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 $ 20 400,00 (vinte mil e quatrocentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega à segunda outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para $ 51,00 (cinquenta e uma) 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, a segunda 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 199 978,00 (cento e noventa e nove mil, novecentas e setenta e oito) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — 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 nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 décima — 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

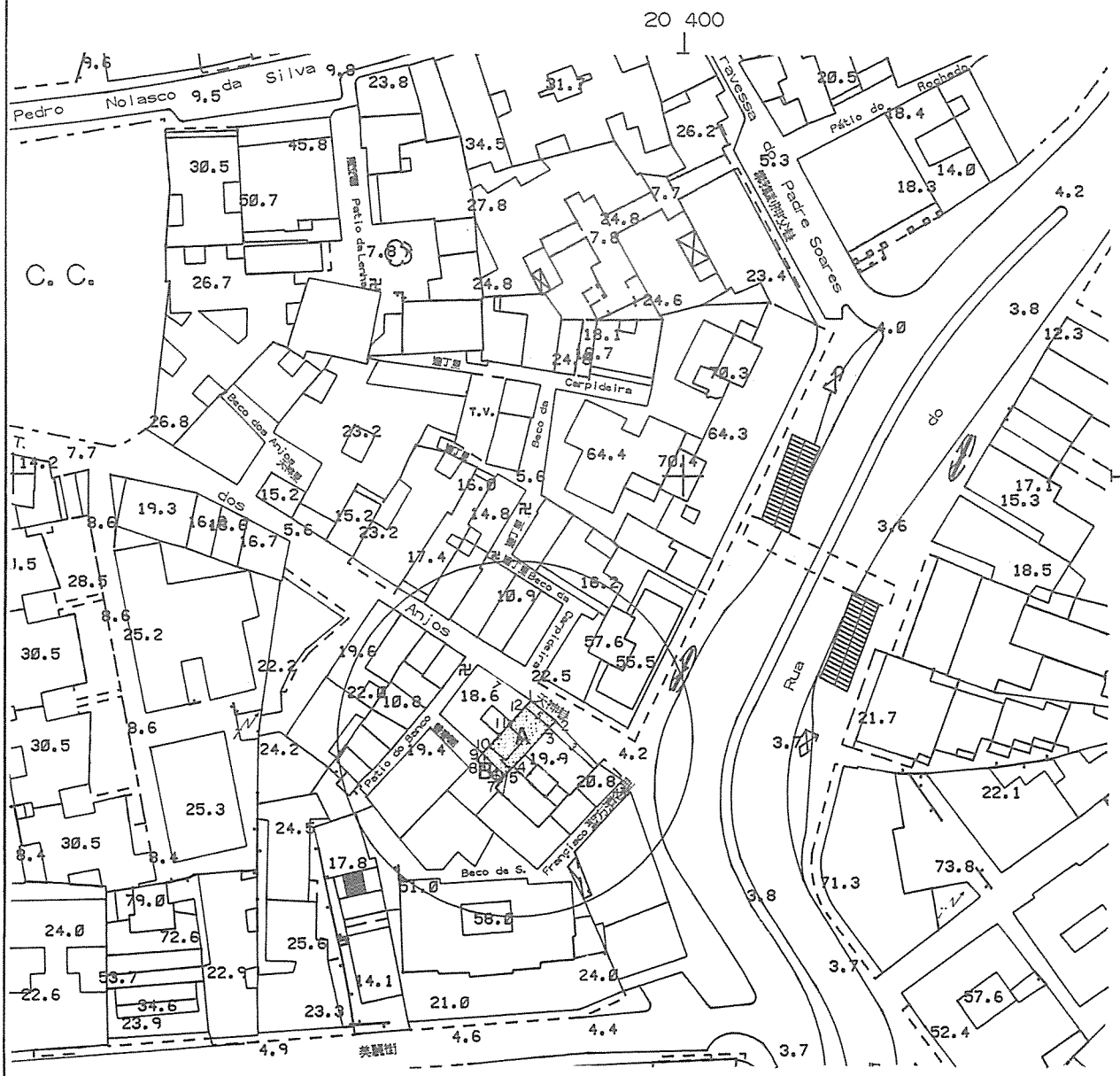
Cláusula décima primeira — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Cláusula décima segunda — 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 20 de Janeiro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Travessa dos Anjos, nº5

N.º	M (m)	P (m)
1	20377.4	18066.5
2	20381.1	18063.5
3	20380.2	18062.5
4	20374.2	18056.5
5	20373.5	18055.8
6	20373.5	18055.5
7	20372.4	18054.2
8	20369.3	18057.7
9	20370.2	18058.6
10	20371.2	18059.7
11	20374.0	18062.8
12	20376.4	18065.5

Área "A" = 51 m2

Área "B" = 7 m2

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Parte do terreno da desc. (nº2972, B-15).

NE - Travessa dos Anjos;
SE - Prédio nº3 da Travessa dos Anjos (nº7441, B-25(A));
SW - Parcela B;
NW - Prédio nº7 da Travessa dos Anjos (nº2574, B-13).

-Parcela B
Parte do terreno da desc. (nº2972, B-15), a integrar no domínio público do Território (Pátio do Banco).

NE - Parcela A;
SE - Prédio nº3 da Travessa dos Anjos (nº7441,B-25(A));
SW e NW - Pátio do Banco.

OBS:-As parcelas (A+B) correspondem à totalidade do terreno da desc. (nº2972, B-15).

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. 8/SATOP/95 Parecer da C.T.nº131/94 de 03/11/94 537/89 de 03/11/94