GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho n.º 13/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito por Sio Chan Tim, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 23,5 (vinte e três vírgula cinco) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 19, da Rua de Coelho do Amaral, e simultânea concessão de uma parcela anexa, com 19 (dezanove) metros quadrados, com vista ao seu aproveitamento conjunto, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Processo n.º 1 205.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 74/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Sio Chan Tim, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, casado com Tam Pou I, no regime de comunhão de adquiridos, residente em Macau, na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º andar, D, é titular do domínio útil do terreno com a área registral de 23,5 (vinte e três vírgula cinco) metros quadrados, rectificada por novas medições para 23 (vinte e três) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 19, da Rua de Coelho do Amaral. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 1 979 a fls. 179 v. do livro B-10, e está inscrito a seu favor sob o n.º 114 631 a fls. 101 do livro G-113. O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território, conforme inscrição sem número, a fls. 180 do livro B-10.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um novo edifício, o concessionário submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura que, após apreciado, foi considerado passível de aprovação, condicionado ao acordo com o Território das condições de reaproveitamento do terreno, ao cumprimento da altura máxima do edifício, bem como a regularizar a ocupação de uma parcela de terreno com a área de 19 (dezanove) metros quadrados, pertencente ao Território mas nunca concedida.

3. Nestas circunstâncias, através de requerimento datado de 24 de Fevereiro de 1994, dirigido a S. Ex.ª o Governador, o concessionário solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno concedido, e a concessão, por aforamento, da parcela confinante, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. Analisado o processo, o Departamento de Solos procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão e concessão «ex-novo» deverão obedecer, as quais foram aceites pelo requerente mediante declaração datada de 4 de Julho de 1994.

5. Os terrenos em causa, com a área global de 42 (quarenta e dois) metros quadrados, encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta referenciada por processo n.º 2 536/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 29 de Agosto de 1994.

Destinam-se a ser aproveitados, após a sua anexação, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 8 (oito) pisos, afecto às finalidades habitacional e comercial.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 8 de Setembro de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do 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 e concessão «ex-novo» foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 12 de Dezembro de 1994.

8. A sisa referente à parcela ora concedida foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 17 de Janeiro de 1995, e a respectiva cópia do conhecimento n.º 00740/3420 acha-se arquivada junto ao processo.

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 nos artigos 29.º, 44.º e seguintes e 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 Sio Chan Tim, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 23,5 (vinte e três vírgula cinco) metros quadrados, rectificada por novas medições para 23 (vinte e três) metros quadrados, situado em Macau, na Rua de Coelho do Amaral, assinalado com a letra «A» na planta n.º 2 536/89, emitida em 29 de Agosto de 1994, pela DSCC, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 19, descrito na CRPM sob o n.º 1 979 a fls. 179 v. do livro B-10 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 114 631 a fls. 101 do livro G-113;

b) A concessão, por aforamento, a favor do segundo outorgante, de uma parcela de terreno, ocupada mas nunca concedida, com a área de 19 (dezanove) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na mencionada planta, não descrita na CRPM e contígua à parcela de terreno supra-identificada, à qual é atribuído o valor de $ 364 164,00 (trezentas e sessenta e quatro mil, cento e sessenta e quatro) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 42 (quarenta e dois) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual é atribuído o valor de $ 584 030,00 (quinhentas e oitenta e quatro mil e trinta) patacas.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 (oito) pisos.

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

Comercial: com a área de 83 m²;

Habitacional: com a área de 347 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão 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 fixado globalmente em $ 37 720,00 (trinta e sete mil, setecentas e vinte) patacas, assim discriminado:

a) $ 20 656,00 (vinte mil, seiscentas e cinquenta e seis) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 2 536/89, de 29 de Agosto de 1994, da DSCC;

b) $ 17 064,00 (dezassete mil e sessenta e quatro) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

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 a pagar é de $ 94,00 (noventa e quatro) patacas, assim discriminado:

a) $ 51,00 (cinquenta e uma) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta acima referida;

b) $ 43,00 (quarenta e três) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

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 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 $ 546 310,00 (quinhentas e quarenta e seis mil, trezentas e dez) patacas, que será liquidado 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, pres-

tando-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.

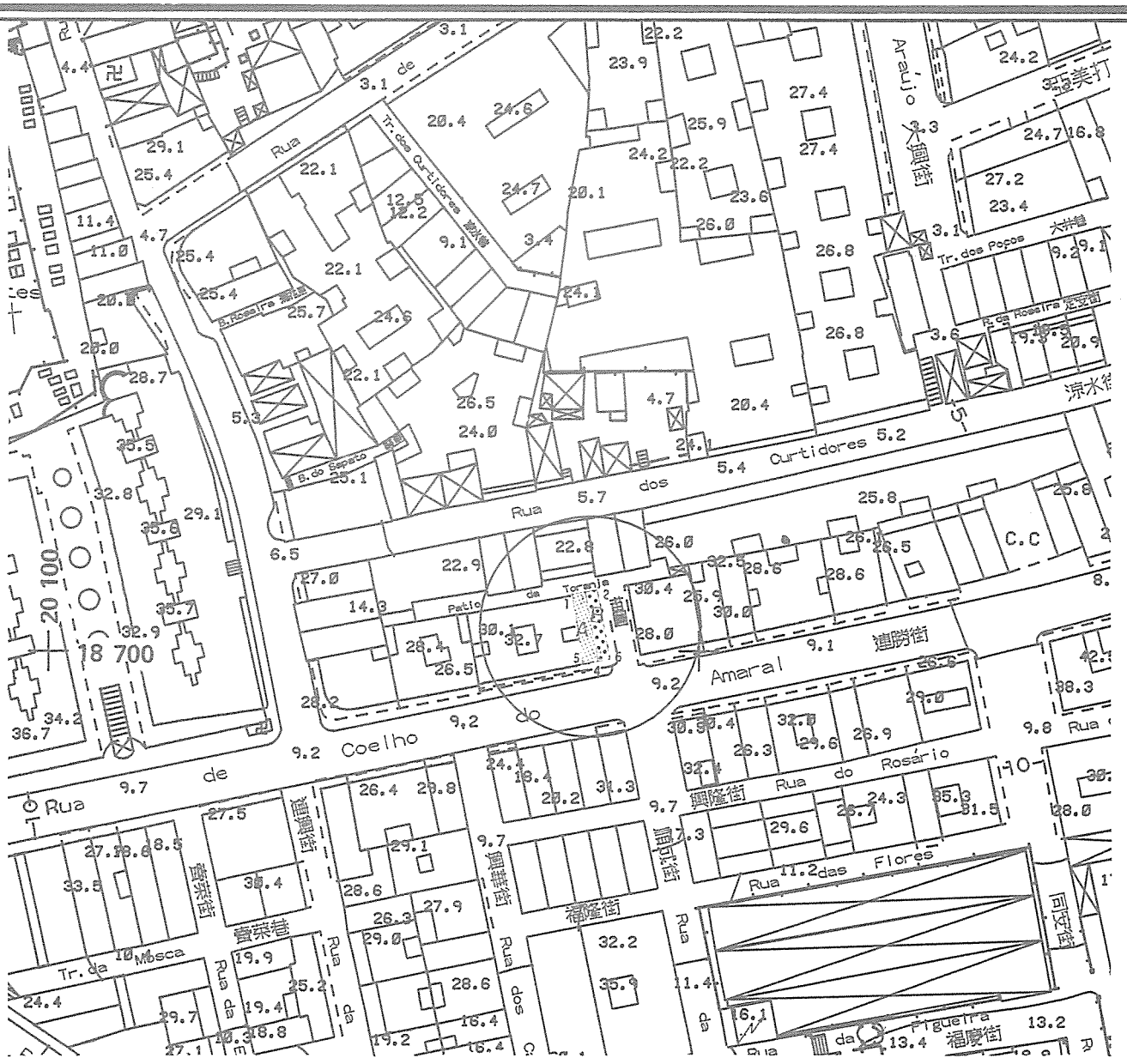
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 8 de Fevereiro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*



Rua Coelho do Amaral, nº19

N.o	M (m)	P (m)
1	20180.6	18708.7
2	20184.4	18709.4
3	20182.7	18709.1
4	20184.7	18698.5
5	20182.6	18698.1
6	20186.5	18698.8

Área "A" = 23 m2

Área "B" = 19 m2

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Terreno descrito sob o (nº1979,B-10)

N - Pátio da Toranja;
S - Rua Coelho do Amaral;
E - Parcela B;
W - Prédio construído no local do nº17 da Rua Coelho do Amaral (nº2690, B-13).

-Parcela B
Terreno ocupado pelo prédio nº19 da Rua Coelho do Amaral, mas nunca concedido.

N - Pátio da Toranja;
S - Rua Coelho do Amaral;
E - Pátio da Toranja;
W - Parcela A.

OBS:-A parcela "A", corresponde à totalidade do terreno da desc. (nº1979, B-10).

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. 13/SATOP/95 Parecer daC.T.nº113/94 de 15/09/94 2536/89 de 29/08/94