

Multa por incumprimento do prazo para início da obra de construção (Processo n.º 1 370.1 da Direcção dos Serviços de Solos Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 41/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 60/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 25/94, II Série, de 22 de Junho, foi titulada a favor de Vong Chi Sang, solteiro, maior, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente nesta cidade, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 163-A, Sou Lai Man, casada com Leong Kong Hong no regime de comunhão de adquiridos, natural da República Popular da China, residente em Macau, na Rua da Alfândega, edifício Mei Keng, 4.º andar, «B», a revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno situado em Macau, na Rua dos Cules, onde outrora se encontrava implantado o prédio n.º 8, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 705 a fls. 214 v. do livro B-4.

2. O terreno em apreço encontra-se assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 2 999/90, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro em 9 de Abril de 1994, anexa àquele contrato e do qual faz parte integrante.

3. Nos termos da cláusula sétima do mesmo contrato, a transmissão das situações decorrentes da concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do Território, ficando o transmissário sujeito à revisão das condições nele estipuladas.

4. Não obstante, os concessionários transmitiram por escritura pública de compra e venda, outorgada em 12 de Setembro de 1995, exarada de fls. 6 a 7 v. do livro 3 do Cartório da Notária Privada Ana Maria Faria da Fonseca, a favor de Wen Jianhua, solteiro, maior, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 898, 10 «D».

5. Tendo em atenção o que dispõe o artigo 153.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, Wen Jianhua, em requerimento de 6 de Junho, solicitou o seu reconhecimento como titular dos direitos resultantes da concessão, nas condições estipuladas no Despacho n.º 60/SATOP/94.

6. O pedido foi apreciado no Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que propôs que fosse autorizada *a posteriori* a transmissão dos direitos resultantes da concessão, a prorrogação do prazo do aproveitamento e a aplicação ao requerente da multa de 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas, por incumprimento do prazo de aproveitamento, nos termos da cláusula quinta do contrato de concessão.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Janeiro de 1997, emitiu parecer favorável.

8. A multa de 180 000,00 patacas, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento, foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 13 de Junho de 1997, através da guia n.º 70, emitida pela Comissão de Terras em Junho de 1997.

9. Foi prestado, nos termos legais, pelo credor Au Ion Kuong, em 30 de Abril de 1997, o consentimento para o cancelamento da

hipoteca sobre a parcela a reverter, registada sob o n.º 11 527 a fls. 164 do livro C-46K, conforme fotocópia do respectivo documento que foi arquivada no processo da Comissão de Terras.

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 153.º e 154.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorizo *a posteriori* a transmissão onerosa a favor de Wen Jianhua dos direitos resultantes da concessão do terreno identificado em epígrafe, nas condições estipuladas no contrato de revisão da concessão titulado pelo Despacho n.º 60/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 25/94, II Série, de 22 de Junho, devendo o aproveitamento do terreno operar-se até 31 de Dezembro de 1997.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Junho de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Despacho n.º 72/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito por Tang Iao e Pun Tak Tim, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 101 m², situado em Macau, na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.ºs 30, 30-A e 30-B, destinado às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 1 956.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 61/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Tang Iao, casado com Cheok Sio Keng no regime de separação de bens, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, e Pun Tak Tim, casado com Tai Wai Ieng no regime de comunhão de adquiridos, natural da República Popular da China e de nacionalidade portuguesa, ambos residentes em Macau, na Rua do Tap Seac, 41, r/c, são contitulares do domínio útil do terreno descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 113 a fls. 43 v. do livro B-43, e inscrito a seu favor sob os n.ºs 6 996 e 6 997 a fls. 152 e 153 do livro G-34M, situado em Macau, na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, onde se encontra construído o prédio n.ºs 30, 30-A e 30-B.

2. O terreno em apreço encontra-se assinalado na planta n.º 4 716/94, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 9 de Abril de 1996.

3. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, em 24 de Abril de 1996, Tang Iao e Pun Tak Tim solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno com a construção de um edifício de oito pisos em regime de propriedade horizontal, tendo, para o efeito, submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) os respectivos projectos de arquitectura e de construção, os quais vieram a ser considerados passíveis de aprovação.

4. O pedido foi apreciado no Departamento de Solos da DSSOPT que procedeu ao cálculo das contrapartidas e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento do terreno deve obedecer, as quais mereceram a aprovação dos concessionários por carta datada de 6 de Junho de 1996.

5. O processo foi remetido à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Agosto de 1996, foi de parecer poder ser deferido o pedido, o qual foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Governador, de 13 de Novembro de 1996, ouvido o Conselho Consultivo.

6. Porém, por requerimento de 3 de Dezembro de 1996, os concessionários vieram solicitar a alteração das cláusulas quarta e sexta da minuta de contrato, de modo a constar, respectivamente, que o prazo global de aproveitamento do terreno é de 30 (trinta) meses em vez dos 24 (vinte e quatro) previstos e que o prémio é pago em 4 (quatro) prestações semestrais.

7. Esta pretensão foi deferida através de despacho por mim exarado em 5 de Março de 1997, no seguimento do qual foram introduzidas as necessárias alterações na minuta de contrato, que mereceram a concordância dos concessionários mediante declaração datada de 27 de Março de 1997.

8. O acordado foi, de novo, enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Maio de 1997, emitiu parecer favorável homologado por meu despacho de 25 de Maio de 1997.

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, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e Tang Iao e Pun Tak Tim, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 104,57 (cento e quatro vírgula cinquenta e sete) metros quadrados, rectificadora por novas medições para 101 (cento e um) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.ºs 30 a 30-B, da Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 20 113 a fls. 43 v. do livro B-43 e inscrito a favor dos segundos outorgantes conforme inscrição n.º 6 996 a fls. 152 do livro G-34M e n.º 6 997 a fls. 153 do livro G-34M.

3. A concessão do terreno, que se encontra assinalado na planta anexa com o n.º 4 716/94, emitida em 9 de Abril de 1996, 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: com a área de 222 m²;

Habitacional: com a área de 717 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 42 000,00 (quarenta e duas mil) 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 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 105,00 (cento e cinco) 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 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 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão 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 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, os segundos outorgantes podem 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 sujeitos 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 1 182 498,00 (um milhão, cento e oitenta e duas mil, quatrocentas e noventa e oito) patacas, da seguinte forma:

a) 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, no prazo de 1 (um), mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 682 498,00 (seiscentas e oitenta e duas mil, quatrocentas e noventa e oito) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 243 607,00 (duzentas e quarenta e três mil, seiscentas e sete) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, contado da data da 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da referente ao prémio.

Cláusula oitava — Licença de obra e de utilização

1. As licenças de obra de fundações e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que os segundos outorgantes satisfizeram o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra liquidado na sua totalidade.

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

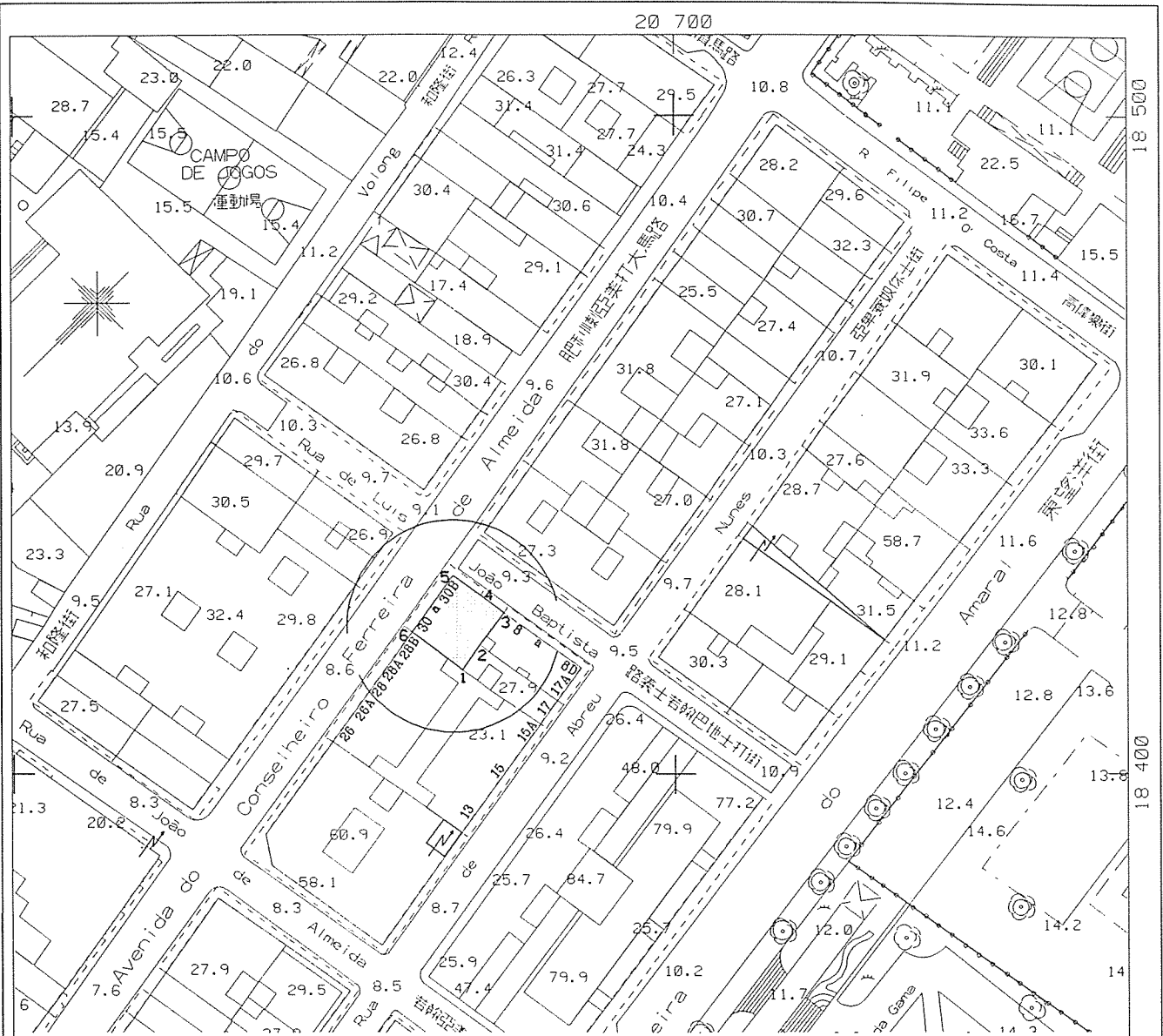
Cláusula décima primeira — Foro competente

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 28 de Junho de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida Nº 30 a 30B

N.º	M (m)	P (m)
1	20667.8	18415.0
2	20670.4	18419.00
3	20674.1	18424.7
4	20670.4	18427.3
5	20666.4	18430.3
6	20660.2	18421.7

Área = 101 m²

- Confrontações actuais:

- NE - Rua Luís João Baptista
- SE - Prédios nos 17 (no 20069,B-43) Rua Abreu Nunes e no 17A da mesma Rua com portas nos 8 a 8D da Rua Luis João Baptista (no.5279,B-22);
- SW - Prédio nos 26 a 28B da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida (no.20297,B-44);
- NW - Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
1公尺等高綫距 高程基準: 平均海平面