

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA AS OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO**

Despacho n.º 9/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Vong Iun Fai, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 154 m², sitos na Rua do Guimarães, n.ºs 14, 16 e 18, por modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 172/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Vong Iun Fai, residente em Macau, na Rua de S. Paulo, n.º 48, 4.º-A, é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 154 m², sitos na Rua do Guimarães, n.ºs 14, 16 e 18, em Macau, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 1 655, 7 331 e 2 952, dos livros B-9, B-25 e B-14, respectivamente, e inscritos a seu favor na mesma Conservatória, conforme inscrições n.ºs 105 602 e 105 603, ambas do livro G-90.

2. Pretendendo o citado titular efectuar o reaproveitamento conjunto dos terrenos, com a construção de um edifício com 6 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinados a comércio e habitação, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura, o qual mereceu da parte destes Serviços o parecer de que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento de 7 de Março de 1988, dirigido a S. Ex.ª o Governador, Vong Iun Fai solicitou autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a conseqüente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

5. Com as condições fixadas concordou o referido concessionário, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 5 de Novembro de 1988, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

6. Em conformidade com a informação n.º 514/88, de 5 de Dezembro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Janeiro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno situadas na:

a) Rua do Guimarães, n.º 14, com a área inicial de 47,18 metros quadrados, ora rectificada para 56 (cinquenta e seis) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 655 do livro B-9 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 105 603 do livro G-90 e assinalada na planta DTC/01/178/87, da DSCC, com a letra «A»;

b) Rua do Guimarães, n.ºs 16 e 18, com a área total de 98 (noventa e oito) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 7 331 do livro B-25 e 2 952 do livro B-14, e registado a favor do segundo outorgante sob as inscrições n.ºs 105 602 e 105 603 do livro G-90 e assinalada na mencionada planta com a letra «B».

2. As parcelas de terreno, referidas nas alíneas anteriores, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 154 (cento e cinquenta e quatro) metros quadrados, de ora em diante simplesmente designado por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

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

Habitação: r/c, 1.º ao 5.º andares (cerca de 676 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 211 m²).

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações, a efectivar no momento da vistoria para efeito da 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 \$ 59 550,00 (cinquenta e nove mil, quinhentas e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 21 655,00 (vinte e uma mil, seiscentas e cinquenta e cinco) patacas, referente ao valor actualizado da parcela assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/178/87, dos SCC; e

b) \$ 37 895,00 (trinta e sete mil, oitocentas e noventa e cinco) patacas, referente ao valor actualizado da parcela assinalada com a letra «B» na citada planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para \$ 149,00 (cento e quarenta e nove) patacas, assim discriminado:

a) \$ 54,20 patacas, referente à parcela assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/178/87, dos SCC; e

b) \$ 94,80 patacas, referente à parcela assinalada com a letra «B» na citada planta.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, 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, os projectos só se considerarão, efectivamente apresentados, quando, completa e devidamente, instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) 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 pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 435 500,00 (quatrocentas e trinta e cinco mil e quinhentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 35 500,00 (trinta e cinco mil e quinhentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 400 000,00 (quatrocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no montante de \$ 106 330,00 (cento e seis mil, trezentas e trinta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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, 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 da resolução de qualquer litígio emergente do

presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 21 de Fevereiro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

