

**Despacho n.º 59/SATOP/96**

Respeitante ao pedido, feito por Si Tou Nam Wa, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 99 m<sup>2</sup>, situado em Macau, na Rua de Jorge Álvares, n.ºs 6 e 8, destinado às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 1 273.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 87/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.º o Governador, datado de 30 de Julho de 1992, Si Tou Nam Wa, casado com Lio Iat Wa no regime de comunhão geral de bens, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente na Estrada dos Sete Tanques, s/n, edifício Ocean Gardens, Pine Court, 8.º andar «B», na ilha da Taipa, veio solicitar autorização para proceder ao reaproveitamento do terreno que lhe está concedido por aforamento, sito em Macau, na Rua de Jorge Álvares, n.ºs 6 e 8, de acordo com o estudo prévio apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

2. Posteriormente, a Companhia de Investimento Predial Sunny, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1 a 3, edifício Banco Luso Internacional, 22.º andar, apartamentos 2 204 a 2 208, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 476 a fls. 55 v. do livro C-2, na qualidade de procuradora do requerente e de sua mulher, veio apresentar o projecto de arquitectura, que foi considerado passível de aprovação condicionada, conforme despacho de 17 de Fevereiro de 1995 do subdirector.

3. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 19 349 a fls. 45 do livro B-40 e inscrito o domínio útil a favor da requerente sob o n.º 113 839 a fls. 79 do livro G-127 e o domínio directo encontra-se inscrito a favor do Território através da inscrição n.º 6 124 a fls. 199 do livro F-6. Encontra-se assinalado na planta n.º 3 905/92, emitida em 10 de Abril de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadas-tro (DSCC), com a área rectificada de 99 m<sup>2</sup>.

4. O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 7 pisos, destinado a habitação e comércio.

5. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou, então, o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pela procuradora do requerente, conforme declaração datada de 7 de Julho de 1995.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Setembro de 1995, nada teve a opor 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 foram notificadas à procuradora do requerente e cônjuge, tendo sido expressamente aceites mediante declaração datada de 20 de Março de 1996, subscrita por Van Keng Vai, casado, residente em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 93, 1.º andar, e por Si Tou Tek Lam, solteiro, maior, residente na Estrada dos Sete Tanques, s/n, edifício Ocean Gardens, Pine Court, 8.º andar «B», na ilha da Taipa, ambos na qualidade de representantes da socie-

dade procuradora, qualidade e poderes para o acto que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Si Tou Nam Wa e mulher Lio Iat Wa, no acto representado pela sua procuradora, Companhia de Investimento Predial Sunny, Limitada, como segundos outorgantes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 92,85 (noventa e dois vírgula oitenta e cinco) metros quadrados, rectificada por novas medições para 99 (noventa e nove) metros quadrados, situado na Rua de Jorge Álvares, n.ºs 6 e 8, assinalado na planta n.º 3 905/92, emitida em 10 de Abril de 1995, pela DSCC.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 19 349 a fls. 45 do livro B-40 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 113 839 a fls. 79 do livro G-127 e o domínio directo encontra-se inscrito a favor do Território sob o n.º 6 124 a fls. 199 do livro F-6.

*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:

Habitacional: com a área de 597 m<sup>2</sup>;

Comercial: com a área de 123 m<sup>2</sup>.

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento de 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 46 890,00 (quarenta e seis mil, oitocentas e noventa) 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 1 (um) mês contado da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 117,00 (cento e dezassete) 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.<sup>a</sup> o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

#### *Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) 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 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, 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, 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 \$ 608 512,00 (seiscentas e oito mil, quinhentas e doze) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 300 000,00 (trezentas mil) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 308 512,00 (trezentas e oito mil, quinhentas e doze) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa só prestação semestral, de capital e juros, no montante de \$ 319 310,00 (trezentas e dezanove mil, trezentas e dez) patacas, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

#### *Cláusula oitava — 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 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.<sup>a</sup> 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.

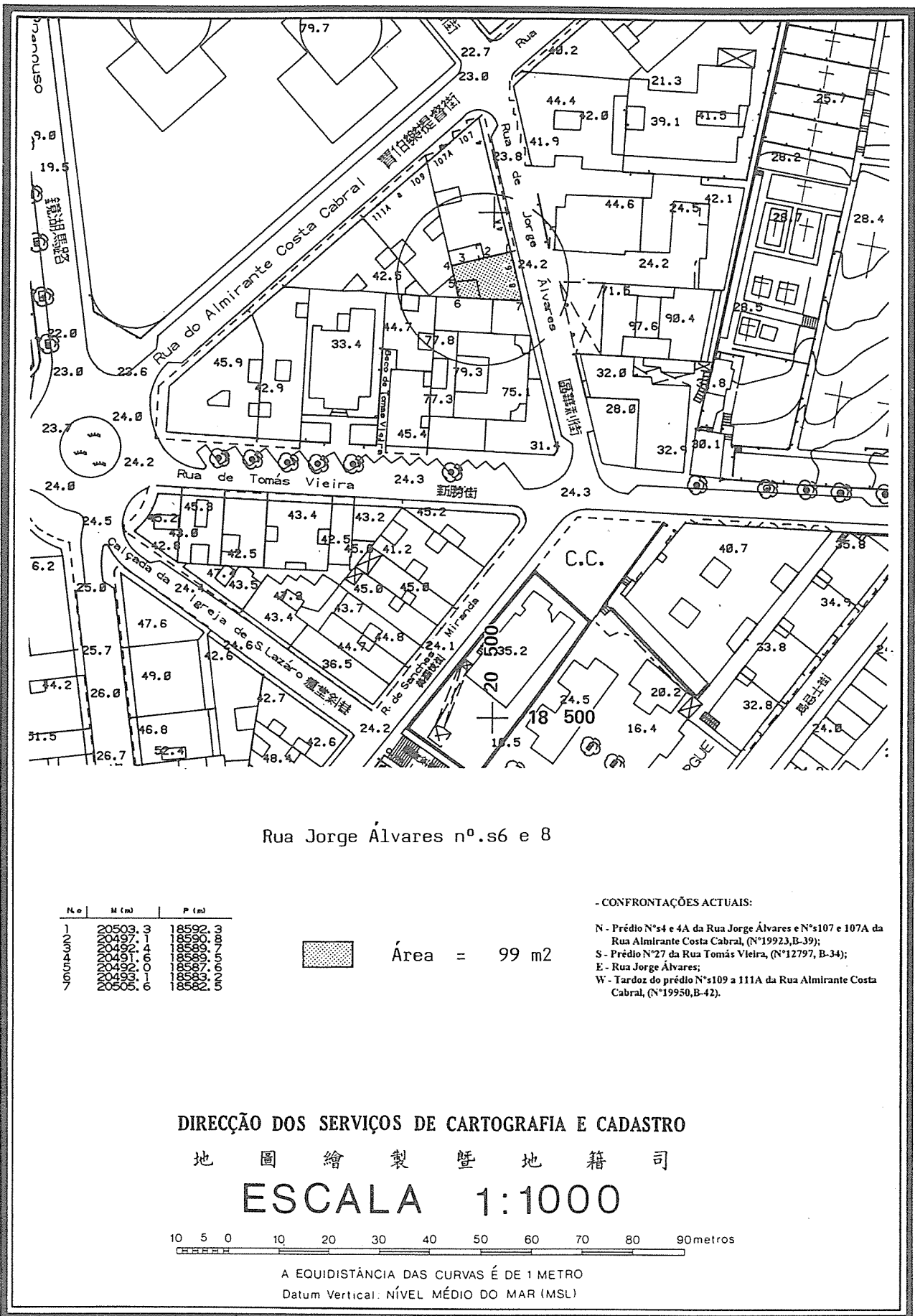
*Cláusula décima — Foro competente*

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 19 de Abril de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Despacho n.º 59/SATOP/96

Parecer da C.T. n.º.135/95 de 30/11/95 3905/92 de 10/04/95

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 2 de Maio de 1996. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.