

Despacho n.º 23/SAES/86

Em requerimento a S. Ex.ª o Governador, apresentado em 23 de Janeiro de 1986, foi pedida, por Wong Wun Chi, a revisão do contrato de concessão por aforamento, de um terreno com a área de 45 m², situado na Rua Cinco de Outubro, n.º 51, destinado a comércio e habitação (Proc.º n.º 33/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. O prédio n.º 51, da Rua Cinco de Outubro (antiga Rua d'el-Rei), está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 845, a fls. 258 do Livro B-5.

O mesmo é aforado pelo Território, conforme inscrição n.º 70.

2. Conforme o averbamento n.º 1 àquela descrição, o terreno sobre que foi construído o referido edifício n.º 51 tinha a área de 74,44 m².

Porém, a demarcação efectuada pelo SCC e constante da planta DTC/01/483/85 (anexa), define a área do terreno como sendo de 45 m². Esta redução de área resultou da alteração de alinhamentos (alargamento) da Rua do Tarrafeiro, com a qual o terreno confronta; facto que constava já da certidão, extraída pelo escrivão do Cartório do Primeiro Ofício do Juízo de Direito da Comarca de Macau, dos autos de acção especial de restituição de posse em que foi autor o requerente.

Todavia, na Conservatória mantém-se a descrição com a referida área de 74,44 m².

3. Na mesma Conservatória foi inscrita, a favor do requerente, sob o n.º 32 578, a fls. 63v. do Livro G-26, a transmissão do referido prédio, por o haver comprado em 23 de Dezembro de 1963.

4. No seguimento de um projecto de arquitectura para a construção de novo edifício no terreno — apresentado em 4 de Julho de 1985, na DSOPT — o interessado, em requerimento apresentado em 23 de Janeiro de 1986, formalizou o pedido de modificação de aproveitamento do terreno.

5. Os SPECE conduziram a instrução do processo, tendo procedido ao cálculo das contrapartidas a prestar pelo requerente ao Território.

As condições a que deverá obedecer o contrato de revisão da concessão em resultado da modificação de aproveitamento do terreno, foram aceites pelo requerente em termo de compromisso que assinou em 18 de Março de 1986.

6. Entretanto, e com vista à regularização, na Conservatória, da área registada, os SPECE remeteram àquela instância, a coberto do ofício n.º 840, de 3 de Abril de 1986, o requerimento feito nesse sentido e dirigido ao conservador, em 13 de Março de 1986, acompanhado dos documentos elucidativos.

7. A análise do processo foi feita na informação n.º 117/86, de 4 de Abril, dos SPECE, a qual concluiu pela proposta de deferimento da pretensão, referindo ainda dever ser salvaguardada a confirmação do averbamento da área correcta do terreno, nos registos da Conservatória, e a aprovação do projecto de arquitectura pela DSOPT.

Esta informação teve parecer concordante do director dos SPECE, tendo o Secretário-Adjunto para o Ordenamento Equipamento Físico e Infra-Estruturas determinado o envio do processo à Comissão de Terras.

8. Posteriormente, pela informação n.º 14/DLI/86, de 15 de Abril, a Divisão de Licenciamento da DSOPT transmitiu estar o projecto de arquitectura em condições de ser aprovado.

9. O processo foi objecto do parecer n.º 92/86, de 24 de Abril, da Comissão de Terras no qual, considerando-se não ser indispensável aguardar pela rectificação da área registada na Conservatória, já que tal rectificação (sob controlo) sempre se haverá de fazer, em última análise, com o averbamento do novo edifício que se vai construir no terreno, se conclui que, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, pode ser deferida a modificação de aproveitamento requerida, devendo ser titulado por escritura pública o contrato de revisão da concessão, nas condições constantes da minuta que, anexa àquele parecer, dele faz parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido, acima identificado, considerando o disposto do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo, em consequência, a respectiva escritura pública ser outorgada nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 45,00 metros quadrados, situado na Rua Cinco de Outubro, n.º 51, em Macau, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/483/85, passa a reger-se pelo 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 seis pisos (rés-do-chão, sobreloja e quatro andares).

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

Comércio: rés-do-chão e sobreloja;

Habitação: quatro andares superiores.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para Pts: \$ 26 085,60 (vinte e seis mil oitenta e cinco) patacas e (sessenta) avos, devendo a diferença resultante da actualização ser paga, de uma só vez, antes da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O foro anual a pagar será de Pts: \$ 65,20 (sessenta e cinco) patacas e (vinte) avos.

Cláusula quarta – Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 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, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 45 dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do projecto de arquitectura;

b) 60 dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de arquitectura, para apresentação e elaboração do projecto definitivo;

c) 40 dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto definitivo, para o início das obras.

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 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início às respectivas obras projectadas, 30 (trinta) dias após comunicação por escrito à DSOPT, sujeitando, todavia, os projectos a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução pela DSOPT sobre o projecto de arquitectura não dispensa o segundo outorgante da apresentação do projecto definitivo.

Cláusula quinta – Penalidades por atrasos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo segundo 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 à 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 à multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fixa 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, tais

como, guerra, tufão, cataclismo, malfeitoria, incêndio e alteração da ordem pública.

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 \$ 59 790,30 (cinquenta e nove mil setecentas e noventa) patacas e (trinta) avos, que será pago, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza 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.

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 quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula quinta;

b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual do foro;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho do Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção total ou parcial do domínio útil do terreno;

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

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 primeira – Legislação aplicável

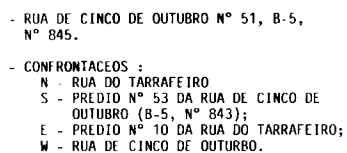
4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante, no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2.

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

Cláusula décima – Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do

Residência do Governo, em Macau, aos 18 de Agosto de 1986.
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



	M	P
1	19 805.0	18 624.8
2	19 806.0	18 621.4
3	19 817.8	18 622.8
4	19 818.1	18 622.2
5	19 820.8	18 623.2
6	19 820.0	18 625.7

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)