

Despacho n.º 8/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Ma Man Kei, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de dois terrenos sitos na Rua Nova do Comércio, n.ºs 11 e 13, com a área global rectificada de 131 m², em virtude da alteração da sua finalidade e da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 171/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Conforme certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os prédios n.ºs 11 e 13, da Rua Nova do Comércio, encontram-se descritos sob os n.ºs 1 517 e 1 518 do livro B-8 e inscritos a favor de Ma Man Kei, sob o n.º 60 823 do livro G-51. De acordo ainda com a mesma certidão sobre os referidos prédios recai o ónus de aforamento a favor do Território.

2. Pretendendo o referido titular efectuar o reaproveitamento dos identificados terrenos, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento de 12 de Dezembro de 1988, Ma Man Kei solicitou a S. Ex.ª o Governador autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento dos referidos terrenos, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente 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 revisão da concessão.

5. Com as condições fixadas concordou o requerente, conforme o termo de compromisso por ela firmado, 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 512/88, de 5 de Janeiro, 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 Nova do Comércio, n.º 11, com a área inicial de 64,54 metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 517 do livro B-8 e registado a favor do segundo outorgante, sob a inscrição n.º 60 823 do livro G-51;

b) Rua Nova do Comércio, n.º 13, com a área inicial de 67,72 metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 518 do livro B-8 e registado a favor do segundo outorgante, sob a inscrição n.º 60 823 do livro G-51.

2. As duas parcelas de terreno encontram-se assinaladas conjuntamente na planta DPT/01/443/88, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

3. As parcelas de terreno, referidas nos números anteriores, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área rectificada para 131 (cento e trinta e um) metros quadrados, de ora em diante simplesmente designadas 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:

Habitacional: cerca de 612 m²; e

Comercial: cerca de 116 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 actualizado para \$ 47 160,00 (quarenta e sete mil, cento e sessenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 23 014,00 (vinte e três mil e catorze) patacas, correspondente ao n.º 11, da Rua Nova do Comércio; e

b) \$ 24 146,00 (vinte e quatro mil, cento e quarenta e seis) patacas, correspondente ao n.º 13, da Rua Nova do Comércio.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para \$ 118,00 (cento e dezoito) patacas, assim discriminado:

a) \$ 57,60 patacas, correspondente ao n.º 11, da Rua Nova do Comércio; e

b) \$ 60,40 patacas, correspondente ao n.º 13, da Rua Nova do Comércio.

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, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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, 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 \$ 343 380,00 (trezentas e quarenta e três mil, trezentas e oitenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 43 380,00 (quarenta e três mil, trezentas e oitenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 300 000,00 (trezentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, e será pago em 3 (três) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros no montante de \$ 105 040,00 (cento e cinco mil e quarenta) 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, que será publicado 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

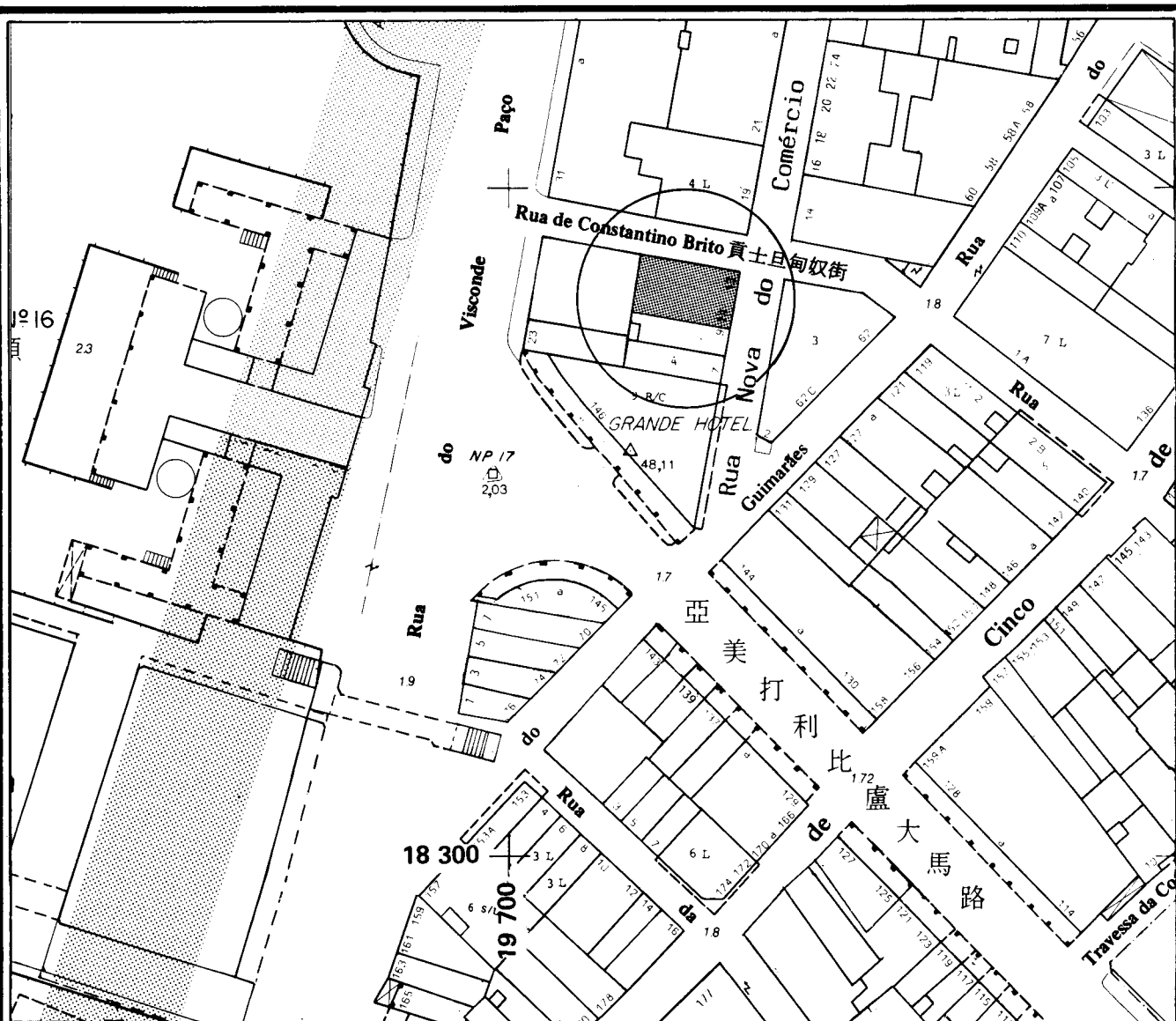
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do

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*.



RUA NOVA DO COMÉRCIO, N.º11 e 13
N.º11 (N.º1517,B-8); N.º13(N.º1518,B-8).



AREA = 131 m²

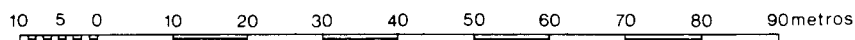
- Confrontações actuais:

NE - Rua de Constantino Brito;
SE - Rua Nova do Comércio;
SW - N.º9 da Rua Nova do Comércio
(N.º1516, B-8);
NW - Prédios da Rua do Visconde
Paço de Arcos N.º27 e 29
(N.º1564 e 1565, B-9).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 8 / SAOPH/ 89

Parecer N.º24/89 de 19.01.89

DPT/01/443/88

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 27 de Fevereiro de 1989. — O Chefe do Gabinete, *Fernandes Lopes*.