

Despacho n.º 20/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Leong Iong Kan, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos, sítos no Beco da Carpideira, n.ºs 2 e 4, com a área global de 110 m² (cento e dez metros quadrados), em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 6/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 29 de Novembro de 1988, Leong Iong Kan solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 110 m² (cento e dez metros quadrados), resultante da demolição dos prédios n.ºs 2 e 4, do Beco da Carpideira, em Macau.

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. 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.

4. Com as condições fixadas concordou o referido Leong Iong Kan, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 18 de Janeiro de 1989, 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.

5. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.ºs 3 629 e 3 630 a fls. 113 e 114 v. B-18, são foreiros ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor do requerente, conforme inscrições n.ºs 106 093 e 106 094 a fls. 53 e 53 v. do G-91.

6. O terreno tem a área de 110 m² (cento e dez metros quadrados) e encontra-se assinalado na planta referenciada por DTC/01/1 051-A/87, de 10 de Novembro de 1988, dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

7. Conforme informação n.º 28/89, de 19 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.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Fevereiro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno situadas no:

a) Beco da Carpideira, n.º 2, com a área de 58 (cinquenta e oito) metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3 629 do livro B-18 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 39 204 do livro G-32 e assinalada na planta DTC/01/1 051-A/87, da DSCC, com a letra A;

b) Beco da Carpideira, n.º 4, com a área de 52 (cinquenta e dois) metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3 630 do livro B-18 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 25 256 do livro G-19 e assinalada na mencionada planta com a letra B.

2. 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 de 110 m² (cento e dez 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 4 (quatro) pisos.

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

Comercial: r/c (102 m²) e «kok-chai» (49 m²);

Habitacional: parte do r/c ao 3.º andar (300 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 \$ 21 060,00 (vinte e uma mil e sessenta) patacas.

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 \$ 53,00 (cinquenta e três) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 12 (doze) 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, 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 \$ 183 228,00 (cento e

oitenta e três mil, duzentas e vinte e oito) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 45 807,00 (quarenta e cinco mil, oitocentas e sete) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 137 421,00 (cento e trinta e sete mil, quatrocentas e vinte e uma) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5% (cinco por cento), será pago em duas prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 71 298,00 (setenta e uma mil, duzentas e noventa e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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

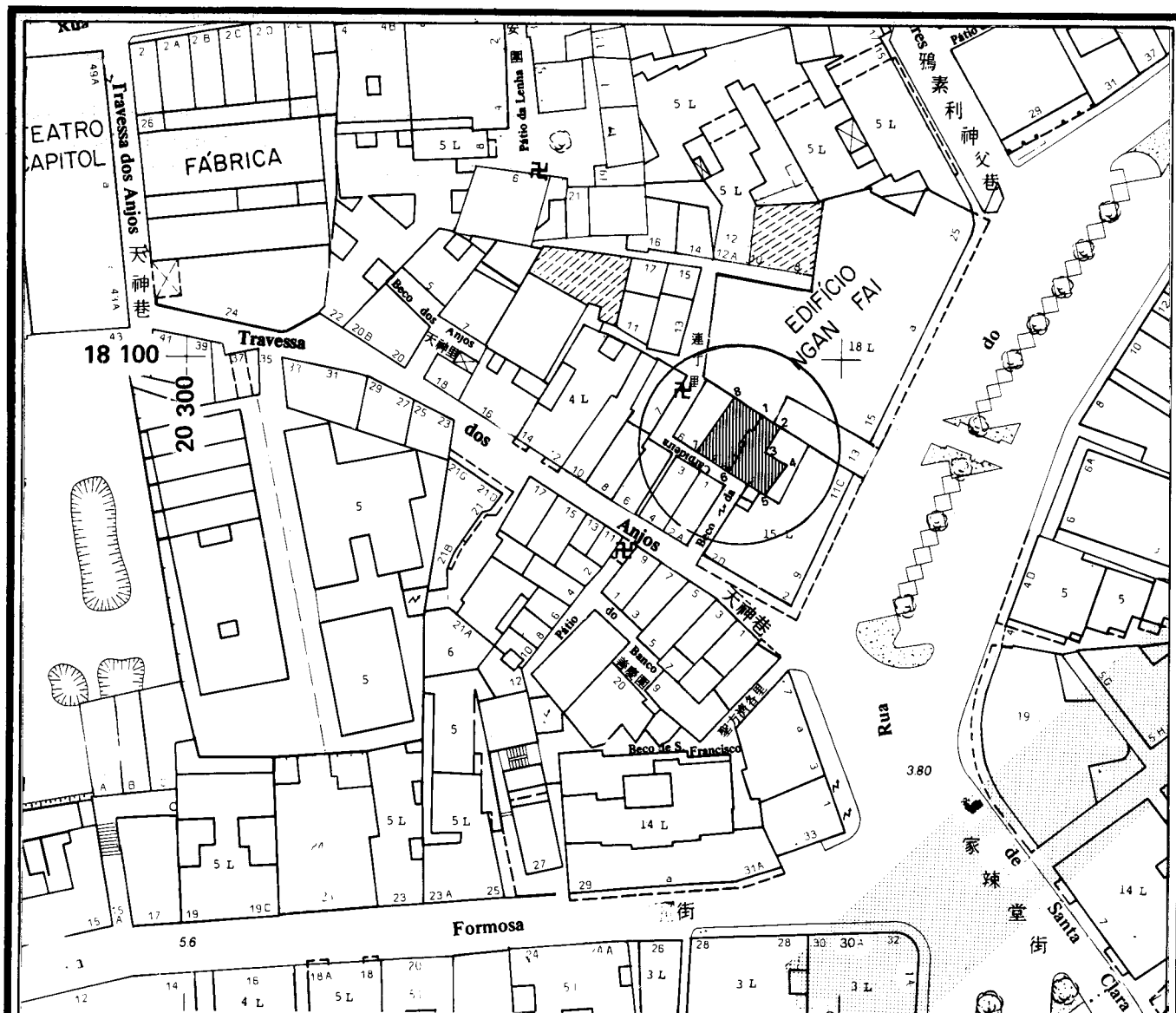
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

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 8 de Março de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



BECO DA CARPIDEIRA, Nº2 e 4
 Nº2 (Nº3629, B-18);
 Nº4 (Nº3630, B-18)

	M (m)	P (m)
1	20 387.8	18 091.6
2	20 390.8	18 089.5
3	20 388.4	18 085.8
4	20 391.6	18 083.9
5	20 388.5	18 079.2
6	20 382.6	18 082.7
7	20 377.9	18 086.0
8	20 383.6	18 094.2



AREA = 110 m²

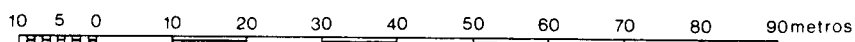
- Confrontações actuais:

- NE - Lateral do edifício "Ngan Fai" com Nºs15 a 25 da Rua do Campo; prédio novo no local do antigo Nº13 da mesma Rua (Nº335, B-2) e tardoz do prédio Nºs9 a 11D da Rua do Campo e Nº2 a 2D da Travessa dos Anjos (Nº3611, B-18);
- SE - Tardoz do prédio e tardoz do prédio Nº9 a 11D da Rua do Campo e Nºs2 a 2D da Travessa dos Anjos (Nº3611, B-18);
- SW - Beco da Carpideira e tardoz do prédio Nº9 a 11D da Rua do Campo e Nºs2 a 2D da Travessa dos Anjos (Nº3611, B-18);
- NW - Nº6 do Beco da Carpideira (Nº3631, B-18).

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)