

Despacho n.º 20/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito por FOK MAN PAN e pela ASSOCIAÇÃO DE BENEFICIÊNCIA DO HOSPITAL KIANG WU, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno sito na Rua Padre António, nº 22, em Macau, com a área de 85 m2, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um edifício construído em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação. (Procº nº 945.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Procº nº 118/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Associação de Beneficiência do Hospital Kiang Wu e Fok Man Pan apresentaram na DSOPT um projecto de arquitectura de um novo edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio nº22 da Rua Padre António, em Macau, projecto este que, apreciado, mereceu daquela Direcção de Serviços parecer de que sob o ponto de vista de licenciamento nada havia a objectar à sua aprovação. Contudo, por se tratar de terreno concedido pelo Território os apresentantes foram informados de que o processo ficaria pendente até que fossem negociadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do mesmo.
2. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 13 de Setembro de 1989, apresentado na DSPECE, solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno, resultante da demolição do referido edifício, com a área de 85 m2, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.
3. Efectivamente, conforme certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o prédio em causa encontra-se descrito sob o nº448 a fls.277v do Livro B-2, é foreiro ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor dos requerentes conforme inscrições nºs102959 a fls.79v do Livro G-83 e 13086 a fls.4v do Livro G-13.
4. Tendo em consideração o edifício projectado para o terreno (edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação), a DSPECE fixou em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão da concessão.
5. As condições propostas pela DSPECE foram aceites pelos requerentes conforme termo de compromisso firmado em 9/11/89, no qual declaram aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometem a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº350/89, de 9 de Novembro, da DSPECE, 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 30 de Novembro 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 nº 107, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, 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 da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 85 metros quadrados, situado na Rua Padre António nº 22 de ora em diante designado simplesmente por TERRENO.
2. O TERRENO encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº448 a fls. 277v do livro B-2 e inscrito a favor do SEGUNDO OUTORGANTE segundo as inscrições nº 102959 a fls. 79v do livro G-83 e nº 13086 a fls. 4v do livro G-13.
3. A concessão do TERRENO, que vai assinalado na planta anexa com o N.º 622/89, emitida em 8/9/89, pela DSCC, 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 7 pisos.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: rés-do-chão com cerca de 70 m2;

Habitacional: do 2º ao 7º pisos com cerca de 489 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 Ptc \$23 760,00 (vinte e três mil setecentas 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 Ptc\$. \$59,00 (cinquenta e nove patacas).

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 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 número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 número 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 \$242 734,00 (duzentas e quarenta e duas mil setecentas e trinta e quatro patacas) que será pago da seguinte forma:

- a) \$72 734,00 (setenta e duas mil setecentas e trinta e quatro patacas), trinta dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, \$170 000,00 (cento e setenta mil patacas), que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$60 679,00 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 da concessão ou do aproveitamento do TERRENO.
 2. Fica acordada, ainda, a devolução do TERRENO quando se verificar 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 do 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.

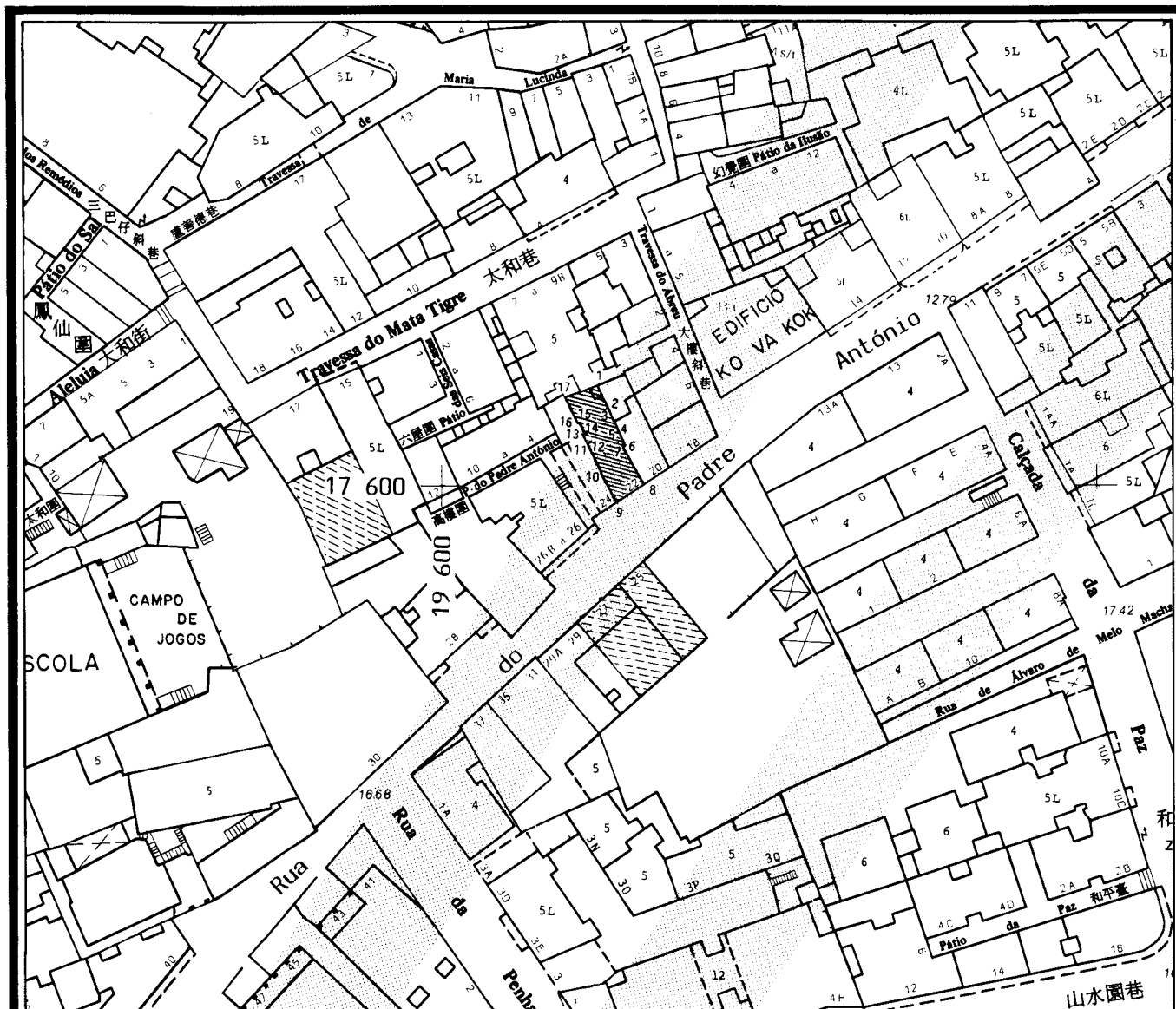
CLAUSULA DECIMA - FORO COMPETENTE

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

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICAVEL

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Dezembro de 1989. —
O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA DO PADRE ANTÓNIO, Nº22
(Nº448,B-2).

M(m)	P(m)
1	19 623.8
2	19 625.2
3	19 625.1
4	19 626.8
5	19 626.8
6	19 628.1
7	19 627.9
8	19 630.9
9	19 626.8
10	19 624.3
11	19 622.1
12	19 622.2
13	19 621.7
14	19 622.1
15	19 621.2
16	19 621.0
17	19 619.1
17	17 615.1
	17 612.2
	17 612.2
	17 609.0
	17 608.9
	17 606.0
	17 605.9
	17 600.3
	17 597.6
	17 602.1
	17 606.5
	17 606.5
	17 607.7
	17 608.0
	17 609.8
	17 609.7
	17 613.4



ÁREA = 85 m²

Confrontações actuais:

- NE - Prédio Nº20 da Rua do Padre António (Nº1113,B-30);
- SE - Rua do Padre António;
- SW - Prédios Nº24 da Rua do Padre António (Nº2866,B-14) e Nº4 do Pátio do Padre António (Nº14072,B-37);
- NW - Tardoz do Prédio Nºs7,9,A e 9B da Travessa do Mata Tigre (Nº11845,B-31).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)