

Despacho n.º 22/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Sam Chin P'eng e Leong Cheong Seng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 2 350 m², sito na Estrada de D. João Paulino, destinado à edificação de moradias unifamiliares (Proc. n.º 891.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. n.º 7/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda outorgada em 31 de Março de 1989, no Cartório Notarial das Ilhas, Sam Chin P'eng e Leong Cheong Seng, casados, naturais de Macau e aqui residentes na Rua do Pagode, n.º 54, adquiriram o direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 2 385,34 m², sito junto à Estrada de D. João Paulino, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 20 281 a fls. 172 v. do livro B-43 e inscrito a seu favor sob o n.º 9 079, a fls. 22 do livro G-98-A.

2. Pretendendo os citados adquirentes efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de moradias unifamiliares ou geminadas, por requerimento de 23 de Maio de 1989, solicitaram junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para o mencionado efeito. Mais solicitaram que lhes fosse concedida uma parcela contígua, com a área de 756 m², assinalada na planta que juntaram, para ser aproveitada conjuntamente com o terreno já concedido, o que não veio a acontecer por ter sido proferido parecer desfavorável do Instituto Cultural.

3. O estudo prévio respeitante ao terreno com a área de 2 350 m² foi submetido à DSOPT para apreciação, tendo obtido parecer favorável.

4. Notificados os requerentes dos referidos pareceres, mantiveram o pedido relativamente à área concedida, conforme seu requerimento de 28 de Julho de 1989.

5. Em face do que precede, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão do contrato de concessão do terreno.

6. As condições propostas foram aceites pelos requerentes, conforme termo de compromisso firmado em 6 de Janeiro de 1990, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se comprometem a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

7. Conforme informação n.º 5/90, de 8 de Janeiro, 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 os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. Os terrenos encontram-se demarcados na planta emitida pela DSCC, referenciada por «Proc. n.º 860/89», de 27 de Novembro, e, de acordo com esta planta, têm a área de 2 350 m², pelo que a área é rectificadora para esta medida.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 15 de Fevereiro de 1990, 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 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 2 350 (dois mil trezentos e cinquenta) metros quadrados, situado na Estrada de D. João Paulino, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 20 281 a fls. 172 v. do livro B-43 e inscrito a favor de Sam Chin P'eng e Leong Cheong Seng, de ora em diante designados por segundo outorgante, segundo a inscrição n.º 9 079, a fls. 22 do livro G-98-A.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa referenciada por «Proc. n.º 860/89», de 27 de Novembro, da 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 conjunto de 4 grupos de moradias, geminadas duas a duas, compreendendo cada uma delas três pisos, com uma área bruta global de 1 708 m².

2. A área, referida no número anterior, poderá ser sujeita a eventual rectificação a realizar no momento da vistoria para efeito da emissão da licença de utilização respectiva.

3. As moradias referidas no n.º 1 desta cláusula terão finalidade exclusivamente habitacional.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 605 760,00 (seiscentas e cinco 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 \$ 1 514,40 (mil quinhentas e catorze patacas e quarenta avos).

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) 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 RGCU ou em 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 território de Macau, de ora em diante designado por 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 que poderá ir 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 \$ 1 163 112,00 (um milhão, cento e sessenta e três mil, cento e doze) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 263 112,00 (duzentas e sessenta e três mil, cento e doze) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 900 000,00 (novecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 245 026,00 (duzentas e quarenta e cinco mil e vinte e seis) 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) Termo do prazo de multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno;

c) Alteração da finalidade da concessão;

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.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.ª 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 o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

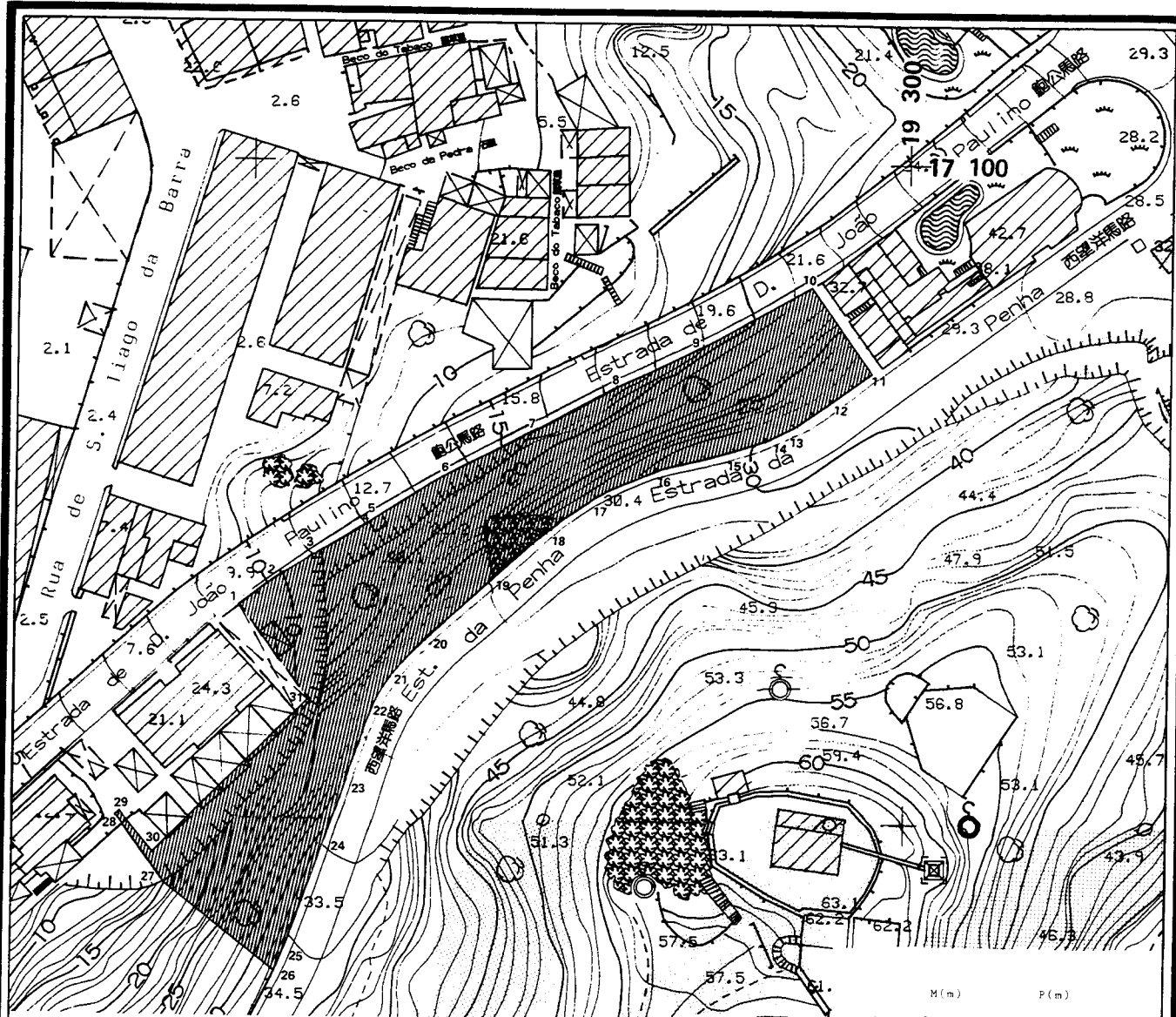
Cláusula décima — Foro competente

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 27 de Março de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



**ESTRADA D. JOÃO PAULINO
(Nº20281, B-43).**

Confrontações actuais:

- NE - Prédio Nº15 da Estrada da Penha c/portas Nºs10,10A e 10B da Estrada D. João Paulino(Nº13801,B-37);
SE - Estrada da Penha;
SW - Prédios Nº6 e 6A(Nº20795,B-45) e Nº4(Nº19597,B-41) da Estrada D. João Paulino e Terreno montanhoso do território;
NW - Estrada D. João Paulino e os prédios Nºs6 e 6A(Nº20795,B-45) e Nº4(Nº19597,B41) da mesma Estrada.



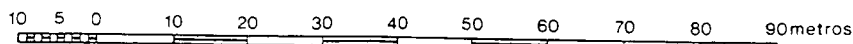
ÁREA = 2 350 m²

	M(m)	P(m)
1	19 198.4	17 033.0
2	19 202.7	17 035.8
3	19 208.9	17 039.7
4	19 217.8	17 045.1
5	19 219.7	17 046.3
6	19 229.9	17 052.6
7	19 242.7	17 059.5
8	19 255.8	17 065.8
9	19 268.2	17 071.8
10	19 285.2	17 081.3
11	19 294.4	17 068.8
12	19 288.2	17 064.2
13	19 282.2	17 060.1
14	19 279.9	17 058.8
15	19 274.2	17 056.9
16	19 262.6	17 053.5
17	19 252.7	17 049.4
18	19 246.2	17 045.1
19	19 237.5	17 037.1
20	19 226.8	17 027.9
21	19 221.4	17 022.2
22	19 218.7	17 017.3
23	19 215.2	17 006.6
24	19 212.1	16 997.8
25	19 205.7	16 980.3
26	19 204.3	16 977.4
27	19 187.7	16 990.2
28	19 180.2	17 000.5
29	19 180.8	17 000.9
30	19 185.7	16 994.8
31	19 209.3	17 018.4

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)