

Despacho n.º 47/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Ho Kuan Sio e sua mulher, Kuan P'eng Kei, Ho Choy, Ho Kuan Pui, Ho Chan, Ho Kuan Soi e Ho Kuan Sin, representados pelo seu bastante procurador Voi You, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, de dois terrenos com a área global de 175 m², sitos na Rua de S. Lourenço, n.º 20 e 22, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 963.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 17/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Ho Kuan Sio e sua mulher Kuan P'eng Kei, Ho Choy, Ho Kuan Pui, Ho Kuan Chan, Ho Kuan Soi e Ho Kuan Sin, todos residentes na Rua de S. Lourenço, n.º 22, 2.º, em Macau, são titulares do direito resultante da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 175 m², sitos na referida rua, n.º 20 e 22, descritos sob os n.ºs 2 189 a fls. 177 v. do livro B-11 e 1 939 a fls. 139 v. do livro B-10 da Conservatória do Registo Predial de Macau e inscritos a seu favor, conforme inscrição n.º 98 967 a fls. 197 v. do livro G-72 da mesma Conservatória.

2. Pretendendo os citados titulares reaproveitar os identificados terrenos com um novo edifício, submeteram à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços parecer favorável, condicionado ao acordo entre os concessionários e o Governo do Território quanto às condições referentes ao reaproveitamento dos terrenos.

Este parecer da DSOPT já teve em conta o parecer, também favorável, do Instituto Cultural, já que os terrenos em apreço se situam na Zona de Protecção do Palácio do Governo.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 6 de Março do corrente ano, e apresentado na DSPECE, Voi You, casado, construtor civil, com escritório na Rua de Ferreira do Amaral, 3, r/c, na qualidade de procurador dos citados titulares, solicitou autorização para modificar o aproveitamento dos identificados terrenos, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

4. Tendo em consideração o projecto apresentado e seguindo os critérios utilizados em casos análogos, a DSPECE procedeu ao cálculo do prémio do contrato e actualização do preço do domínio útil e foro, bem como fixou, em minuta de contrato, as restantes condições a que deveria obedecer a revisão do contrato.

5. As condições foram aceites por Voi You, na qualidade referida, o qual, em 6 de Março de 1990, firmou um termo de compromisso no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometeu a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 64/90, de 6 de Março, 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.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta emitida pela DSCC, referenciada por «Processo 491/89» de 5 de Julho, e de acordo com esta planta, tem a área de 175 m².

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 29 de Março 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 aos terrenos com a área global de 175 m² (cento e setenta e cinco) metros quadrados, situados na Rua de S. Lourenço, de ora em diante designados, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 2 189, a fls. 177 v. do livro B-11 e 1 939 a fls. 139 v. do livro B-10, e inscrito a favor do segundo outorgante, segundo a inscrição n.º 98 967 a fls. 197 v. do livro G-72.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 491/89, de 5 de Julho, 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 edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 (oito) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, terá as seguintes finalidades de utilização:

Comercial: 190 m² (cave, parte do r/c e o correspondente «kok-chai»);

Habitacional: 1 063 m² (parte do r/c e do 1.º ao sexto andares).

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito de 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 \$ 80 880,00 (oitenta mil, oitocentas e oitenta) 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 \$ 202,00 (duzentas e duas) patacas.

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 estabelecido no RGPU ou em 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 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 \$ 633 227,00 (seiscentas e trinta e três mil, duzentas e vinte e sete) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 173 227,00 (cento e setenta e três mil, duzentas e vinte e sete) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 460 000,00 (quatrocentas e sessenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 164 190,00 (cento e sessenta e quatro mil, cento e noventa) 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.

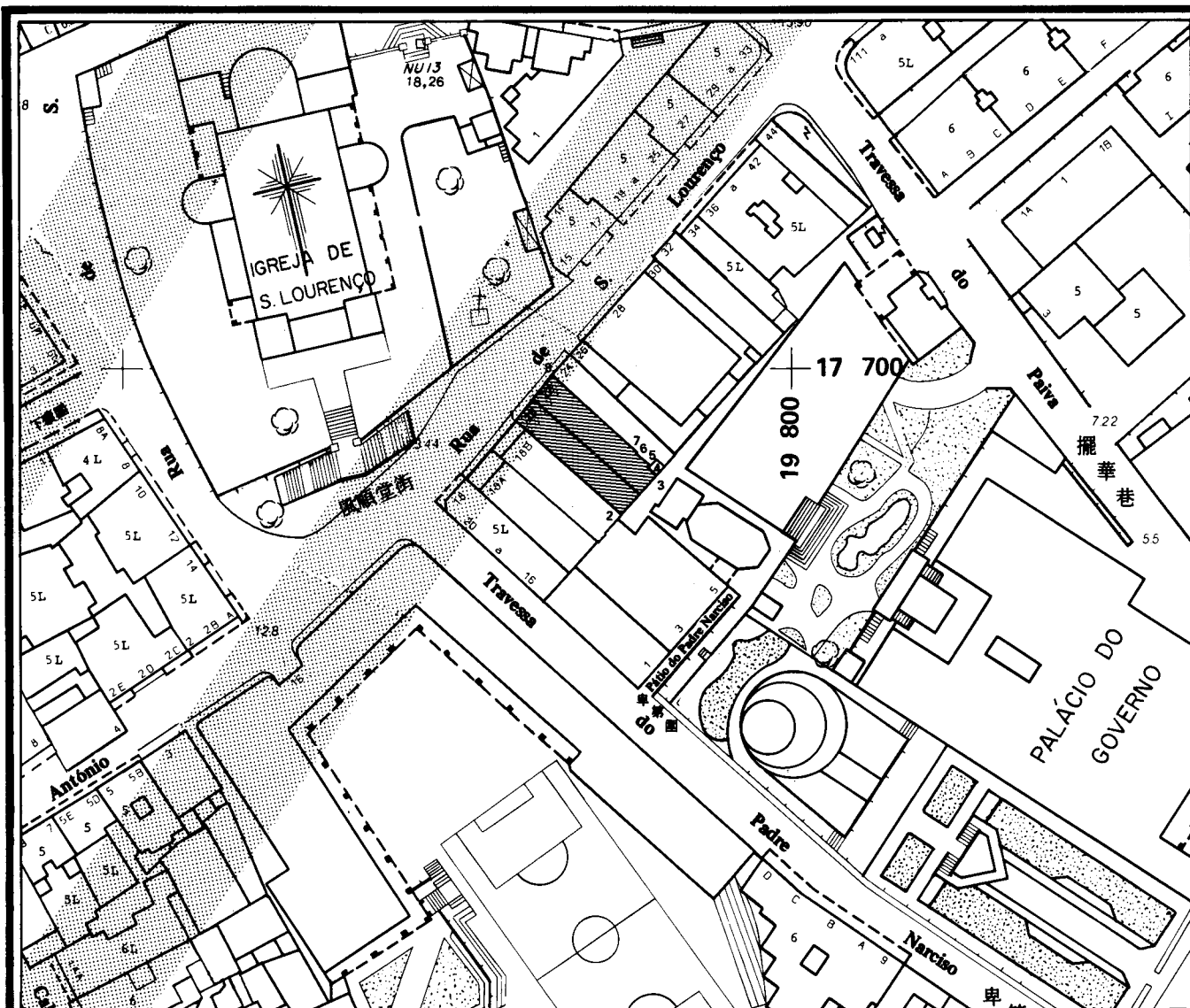
Cláusula décima — Foro competente

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 20 de Junho de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA DE S. LOURENÇO, Nº20 e22. Nº20
(Nº2189, B-11) e Nº22 (Nº1939, B-10)

	M (m)	P (m)
1	19 759.0	17 692.1
2	19 774.7	17 678.5
3	19 779.8	17 684.2
4	19 778.6	17 685.4
5	19 778.8	17 685.5
6	19 776.7	17 687.4
7	19 776.8	17 687.6
8	19 764.3	17 698.9



ÁREA = 175 m²

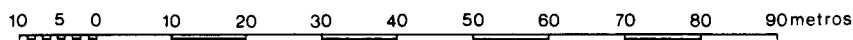
- Confrontações actuais:

NE - Prédio Nº24 da Rua de S. Lourenço (Nº3639, B-18);
SE - Jardim do Palácio do Governo e o prédio Nº5 do Pátio do Padre Narciso (Nº12487, B-33);
SW - Prédio Nº188 da Rua de S. Lourenço (Nº12482, B-33);
NW - Rua de S. Lourenço.

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)