

Despacho n.º 116/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito por Vong Kam Chi, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 112 m², sito entre a Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 107, e a Rua do Guimarães, n.º 12, em Macau, em virtude do seu reaproveitamento com a construção de um novo edifício, destinado a habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal, (Processo n.º 1 052.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 24/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Vong Kam Chi apresentou na DSSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar nos terrenos resultantes da demolição dos edifícios n.º 107, da Rua do Visconde Paço de Arcos, e n.º 12, da Rua do Guimarães, o qual mereceu parecer favorável daquela Direcção de Serviços, condicionado ao acordo com o Governo do Território sobre as condições do reaproveitamento dos mesmos, uma vez que se trata de terrenos concedidos pelo Território, em regime de aforamento.

2. Nesta conformidade, por requerimento de 10 de Agosto de 1990, o citado apresentante, residente na Avenida de Horta e Costa, n.º 76, 2.º andar «B», em Macau, solicitou a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos em causa, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor, conforme previsto no n.º 3 do artigo 107.º da Lei de Terras.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições pelas quais a concessão deverá reger-se.

4. As condições propostas foram aceites pelo requerente, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em 28 de Janeiro de 1991.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Abril de 1991, emitiu parecer favorável.

6. Os terrenos em apreço encontram-se demarcados na planta emitida pelos Serviços de Cartografia e Cadastro, referenciada por «Processo n.º 445/89», de 28 de Agosto de 1990.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública de contrato ser outorgada nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão das concessões, por aforamento, respeitantes às parcelas de terreno situadas na:

a) Rua do Guimarães, n.º 12, com a área inicial de 33 (trinta e três) metros quadrados, descrita na Conservatória do Registo

Predial sob o n.º 1 657 a fls. 122 v. do livro B-9 e inscrita a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 109 026 a fls. 135 v. do livro G-98, assinalada na planta anexa, com o n.º 445/89, emitida em 28 de Agosto de 1990, pela DSCC;

b) Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 107, com a área inicial de 79 (setenta e nove) metros quadrados, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2 947 a fls. 280 v. do livro B-14 e inscrita a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 109 025 a fls. 135 do livro G-98, assinalada na mencionada planta.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 112 (cento e doze) 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: r/c (com «koc chai») e 1.º andar parcialmente ocupado pela sobreloja, com 175 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares (com «duplex»), com 605 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 fixado globalmente em \$ 69 400,00 (sessenta e nove mil e quatrocentas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 20 448,00 (vinte mil, quatrocentas e quarenta e oito) patacas, referente ao valor actualizado da parcela situada na Rua do Guimarães, n.º 12;

b) \$ 48 952,00 (quarenta e oito mil, novecentas e cinquenta e duas) patacas, referente ao valor fixado para a parcela situada na Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 107.

2. A diferença de preço resultante da actualização, deve ser paga, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual a pagar será de \$ 173,00 (cento e setenta e três) patacas, assim discriminado:

a) \$ 51,00 (cinquenta e uma) patacas, referente à parcela situada na Rua do Guimarães, n.º 12;

b) \$ 122,00 (cento e vinte e duas) patacas, referente à parcela situada na Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 107.

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

Cláusula quinta — 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 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);

c) 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 DSSOPT, 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 estabelecida para a 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 sexta — 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 \$ 1 000,00 (mil) 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 455 325,00 (quatrocentas e cinquenta e cinco mil, trezentas e vinte e cinco) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 125 325,00 (cento e vinte e cinco mil, trezentas e vinte e cinco) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 330 000,00 (trezentas e trinta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 117 788,00 (cento e dezassete mil, setecentas e oitenta 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 oitava — 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 nona — 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 décima — 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 sexta;

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 sétima.

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 primeira — 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 segunda — 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 6 de Julho de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA DO VISCONDE PAÇO DE ARCOS Nº107 e
RUA DO GUIMARÃES.

	M(m)	P(m)
1	19 763.6	18 598.9
2	19 765.0	18 593.6
3	19 763.3	18 594.0
4	19 762.1	18 594.3
5	19 754.3	18 595.5
6	19 741.9	18 597.8
7	19 742.9	18 602.9



AREA = 112 m²

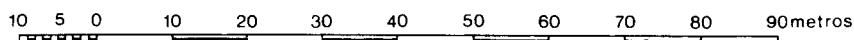
Confrontações actuais:

N - Nº.109 da Rua Visconde Paço de Arcos e o nº.10 da Rua do Guimarães (nº.1656,B-9);
S - Nº.105 da Rua Visconde Paço de Arcos (nº.2946,B-14) e o nº.14 da Rua do Guimarães (nº.1655,B-9);
E - Rua do Guimarães;
W - Rua Visconde de Paço de Arcos.

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)