

Despacho n.º 15/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Ip Wai Kun, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 69 m², situado em Macau, na Rua dos Mercadores, onde se acha construído o edifício com os n.ºs 72 e 74, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Proc. n.º 1 167.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 103/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Ip Wai Kun, solteiro, maior, de nacionalidade portuguesa, com domicílio na Rua do Monte, n.º 7-B, r/c, em Macau, é titular do domínio útil do terreno com a área de 69 m², situado em Macau, na Rua dos Mercadores, onde se acha implantado o edifício com os n.ºs 72 e 74, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 669 a fls. 105 v. do livro B-31 e inscrito a seu favor conforme inscrição n.º 1 352 a fls. 84 do livro G-4.

O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território segundo a inscrição sem número a fls. 287 do livro B-8.

2. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos destinados a comércio e habitação, submeteu o requerente na DSSOPT, em 7 de Maio de 1991, o respectivo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Nesse sentido, em requerimento datado de 20 de Setembro de 1991, o interessado solicitou a S. Ex.^a o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno referido, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, de acordo com o estipulado no n.º 3 do artigo 107.º da Lei de Terras.

4. Tendo em consideração aquele projecto e o parecer que sobre o mesmo havia sido emitido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento do terreno deve obedecer, as quais foram aceites pelo requerente mediante assinatura do termo de compromisso em 21 de Outubro de 1991.

5. O terreno em causa encontra-se assinalado na planta n.º 3 294/90, emitida em 13 de Novembro, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 12 de Dezembro de 1991.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração prestada em 21 de Fevereiro de 1992.

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 referido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 69 m² (sessenta e nove) metros quadrados, onde se encontra implantado um edifício com os n.ºs 72 e 74, da Rua dos Mercadores de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 669 a fls. 105 v. do livro B-31, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 1 352 a fls. 84 do livro G-4.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 294/90, emitida em 13 de Novembro, 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 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e sobreloja, com a área de 125 m²;

Habitacional: 1.º ao 4.º andar, com «duplex», com a área de 344 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 \$ 42 520,00 (quarenta e duas mil, quinhentas e vinte) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 106,00 (cento e seis) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada, sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — 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 titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, 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 e 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 de cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considerará efectivamente apresentado quando, completa e devidamente, instruído 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 do projecto referido 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.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso até 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 \$ 607 339,00 (seiscentas e sete mil, trezentas e trinta e nove) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 250 000,00 (duzentas e cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 357 339,00 (trezentas e cinquenta e sete mil, trezentas e trinta e nove) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 127 546,00 (cento e vinte e sete mil, quinhentas e quarenta 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 situação 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, 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.

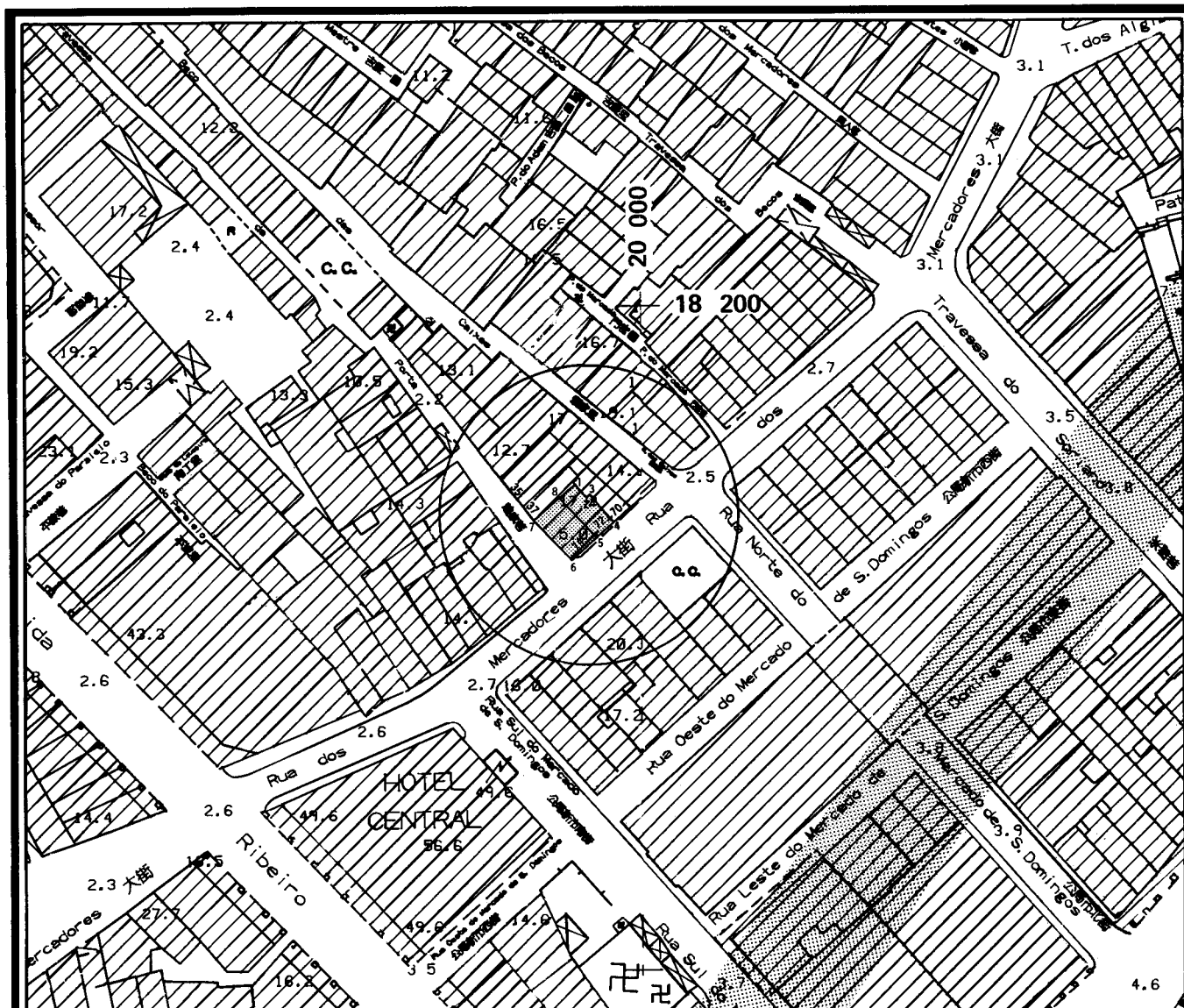
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de 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 4 de Março de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua dos Mercadores N.º.72 e 74
(n.º.11669,B-31)

	M(m)	P(m)
1	19 990.0	18 173.2
2	19 991.7	18 171.3
3	19 992.1	18 171.6
4	19 995.7	18 167.5
5	19 993.1	18 165.2
6	19 989.3	18 161.8
7	19 983.8	18 167.8
8	19 987.6	18 171.1



ÁREA = 69 m²

Confrontações actuais:

NE - N.º.70 da Rua dos Mercadores
(n.º.2305,B-16)
SE - Rua dos Mercadores;
SW - Travessa da Porta;
NW - N.º.70 da Rua dos Mercadores
(n.º.2305,B-16) N.º.37 da Tra-
vessa da Porta(n.º.12778,B-34)

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 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)