

Despacho n.º 16/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito por Tou Fong Man, Tou Fong Kei e Tou Fong Leong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área rectificada de 67 (sessenta e sete) metros quadrados, sito na Rua da Barca, onde se encontra implantado o prédio n.º 14-G, em virtude da modificação do seu aproveitamento, com a construção de um edifício, destinado a habitação e comércio (Processo n.º 1 337.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 95/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Tou Fong Man, casado com Lam Fun no regime de separação de bens, natural de Macau, de nacionalidade chinesa, Tou Fong Kei, casado com Wong Sao Kuan no regime de separação de bens, natural da China, de nacionalidade chinesa, e Tou Fong Leong, de nacionalidade chinesa, solteiro, maior, são titulares do domínio útil do prédio n.º 14-G, da Rua da Barca, em Macau, com a área registral de 69 (sessenta e nove) metros quadrados, ora rectificada, por novas medições, para 67 (sessenta e sete) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 13 787 a fls. 40 do livro B-37 e inscrito a seu favor sob o n.º 34 340 a fls. 33 do livro G-28. O domínio directo a favor da Fazenda Nacional acha-se inscrito sob o n.º 2 437 a fls. 82 v. do livro F-4.

2. Por requerimento de 3 de Julho de 1993, dirigido a S. Ex.^a o Governador, os concessionários, representados pelos procuradores, Vong Kok Va, casado, natural da Indonésia, de nacionalidade portuguesa, e Leong Sio Lou, casado, natural da China, de nacionalidade chinesa, ambos residentes em Macau, na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º, D, edifício King's Court, conforme procuração bastante outorgada no Primeiro Cartório Notarial de Macau, solicitaram autorização para reaproveitar o terreno resultante da demolição do imóvel supramencionado, tendo para o efeito submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual mereceu parecer favorável.

3. O terreno, que se encontra assinalado na planta n.º 4 162/92, emitida em 27 de Setembro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), será aproveitado com a construção de um edifício com 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação.

4. O pedido foi apreciado pelo Departamento de Solos da DSSOPT que, em face do projecto apresentado, calculou as contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato, que foi aceite pelos requerentes, através dos seus legais representantes, conforme carta recebida em 12 de Agosto de 1993.

5. O processo seguiu a sua normal tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Outubro de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

6. Nos termos e para os efeitos do artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de concessão, por aforamento, foram notificadas aos procuradores dos requerentes, já identificados, e por eles expressamente aceites, mediante declaração datada de 29 de Dezembro de 1993, cuja qualidade e poderes foram certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau.

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 identificado em epígrafe nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e Tou Fong Man, Tou Fong Kei e Tou Fong Leong, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área registral de 69 (sessenta e nove) metros quadrados, rectificada, por novas medições, para 67 (sessenta e sete) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 14-G, da Rua da Barca, em Macau, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 13 787 a fls. 40 do livro B-37, e inscrito a favor dos segundos outorgantes, sob o n.º 34 340 a fls. 33 do livro G-28.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 4 162/92, emitida em 27 de Setembro de 1993, pela DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão (2 lojas com «kok-chai»), com a área de 84 m²;

Habitacional: 1.º ao 5.º andar (com «duplex»), com a área de 444 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 \$ 34 200,00 (trinta e quatro mil e duzentas) patacas.

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

3. O foro anual é actualizado para \$ 86,00 (oitenta 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 deve 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, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto e início de 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, 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, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes podem 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU), ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeitos 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 ao início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa até \$ 2 500,00 (duas mil e 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos

outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 539 459,00 (quinhentas e trinta e nove mil, quatrocentas e cinquenta e nove) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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, os segundos outorgantes obrigam-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 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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

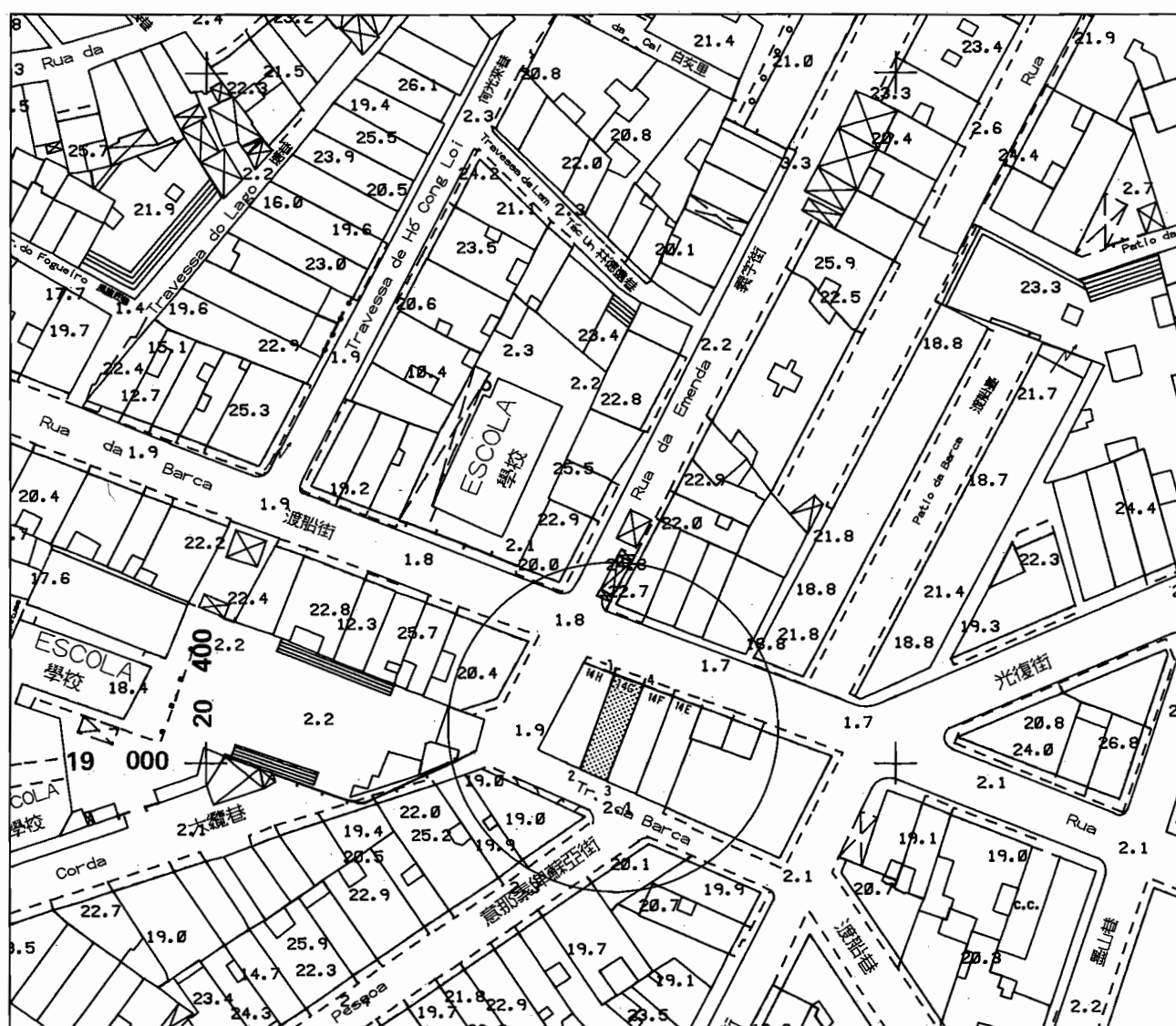
Cláusula décima — Foro competente

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

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, 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 5 de Fevereiro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua. da Barca nº.14G

	$N(m)$	$P(m)$
1	20 459,1	19 013,0
2	20 454,1	18 999,2
3	20 458,1	18 997,4
4	20 463,4	19 011,4



Área = 67 m²

Confrontações actuais:

NE - Rua da Barca;
SE - Prédio Nº14F da Rua da Barca
(Nº13786,B-37);
SW - Travessa da Barca;
NW - Prédio Nº14H da Rua da Barca
(Nº13788,B-37).

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)