**Despacho n.º 82/SAES/87**

Por requerimento a S. Ex.ª o Governador, de 25 de Outubro, Manuel Wong, Wu Ka I, aliás Miguel Wu, e Vong Veng Him solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno aforado pelo Território com a área rectificada para 78 $m^2$, situado no Beco de S. Lázaro, n.º 1, em Macau, (Proc. n.º 22/87).

Considerando que:

1. Por contrato de compra e venda, outorgado em 2 de Abril de 1986, Manuel Wong, Wu Ka I, aliás Miguel Wu, e Vong Veng Him, todos residentes em Macau, na Rua da Ribeira do Patane, n.º 18, r/c, adquiriram a propriedade do prédio n.º 1, do Beco de S. Lázaro, inscrito na matriz predial da Freguesia da Sé, sob o n.º 1 926.

2. Ainda, de acordo com o mesmo contrato e certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o identificado prédio está construído num terreno concedido, por aforamento, pelo Território (inscrição n.º 1 739 a fls. 78 do Livro F-3), encontrando-se o prédio descrito na citada Conservatória sob o n.º 9 648 a fls. 248 v. do Livro B-26 e inscrito a favor dos referidos outorgantes sob o n.º 101 894 a fls. 88 do Livro G-80.

3. Os referidos proprietários, em 9 de Maio de 1986, submeteram à apreciação da DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a construir no terreno, tendo a DSOPT comunicado ser o projecto passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições relativas ao aproveitamento do terreno.

4. Em sequência, em requerimento de 25 de Outubro de 1986, solicitaram a S. Ex.ª o Governador autorização para modificarem o aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, tendo, posteriormente, apresentado um projecto de demolição do prédio existente no local.

5. Os SPECE estabeleceram as condições a satisfazer pelos requerentes pelo novo aproveitamento do terreno, nos termos do artigo 107.º da Lei de Terras, com as quais concordaram os requerentes, firmando, em 4 de Fevereiro de 1987, um termo de compromisso, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato ao mesmo apensa e tendo, ainda, manifestado interesse em darem início à obra imediatamente.

6. Pela informação n.º 27/87, de 6 de Fevereiro, dos SPECE, o processo foi levado à consideração do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, propondo-se que os requerentes fossem autorizados a iniciar a obra e ficando os concessionários vinculados ao cumprimento integral do despacho final que recaísse sobre o processo. Concordando-se com o proposto, foi determinado o envio do processo à Comissão de Terras.

7. Apreciado o processo em sessão de 26 de Março de 1987, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizado o pedido de modificação do aproveitamento do terreno supra identificado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos da minuta de contrato que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido supramencionado, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o 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 78 metros quadrados, situado no Beco de S. Lázaro, n.º 1, de ora em diante designado por terreno.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/65-A/86, 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 seis pisos (r/c e 1.º a 5.º andares).

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

Comercial — cerca de 70 $m^2$ — r/c;

Habitacional — cerca de 461 $m^2$ — 1.º a 5.º andares.

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectuar 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 MOP$22 640,00 (vinte e duas mil, seiscentas e quarenta) 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 MOP$56,60 (cinquenta e seis patacas e sessenta avos).

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes deverão, 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 a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra;

*b*) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do projecto de obra;

*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, os segundos outorgantes poderão 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 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 os segundos outorgantes 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, 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 do contrato*

Os segundos outorgantes pagarão ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de MOP $100 220,00 (cem mil, duzentas e vinte) patacas, que será pago da seguinte forma:

*a*) MOP $20 000,00 (vinte mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

*b*) O remanescente, no montante de MOP $ 80 220,00 (oitenta mil, duzentas e vinte) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, sucessivas, iguais de capital e juros, no montante de MOP $28 088,00 (vinte e oito mil e oitenta e oito) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 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, 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 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 do 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.

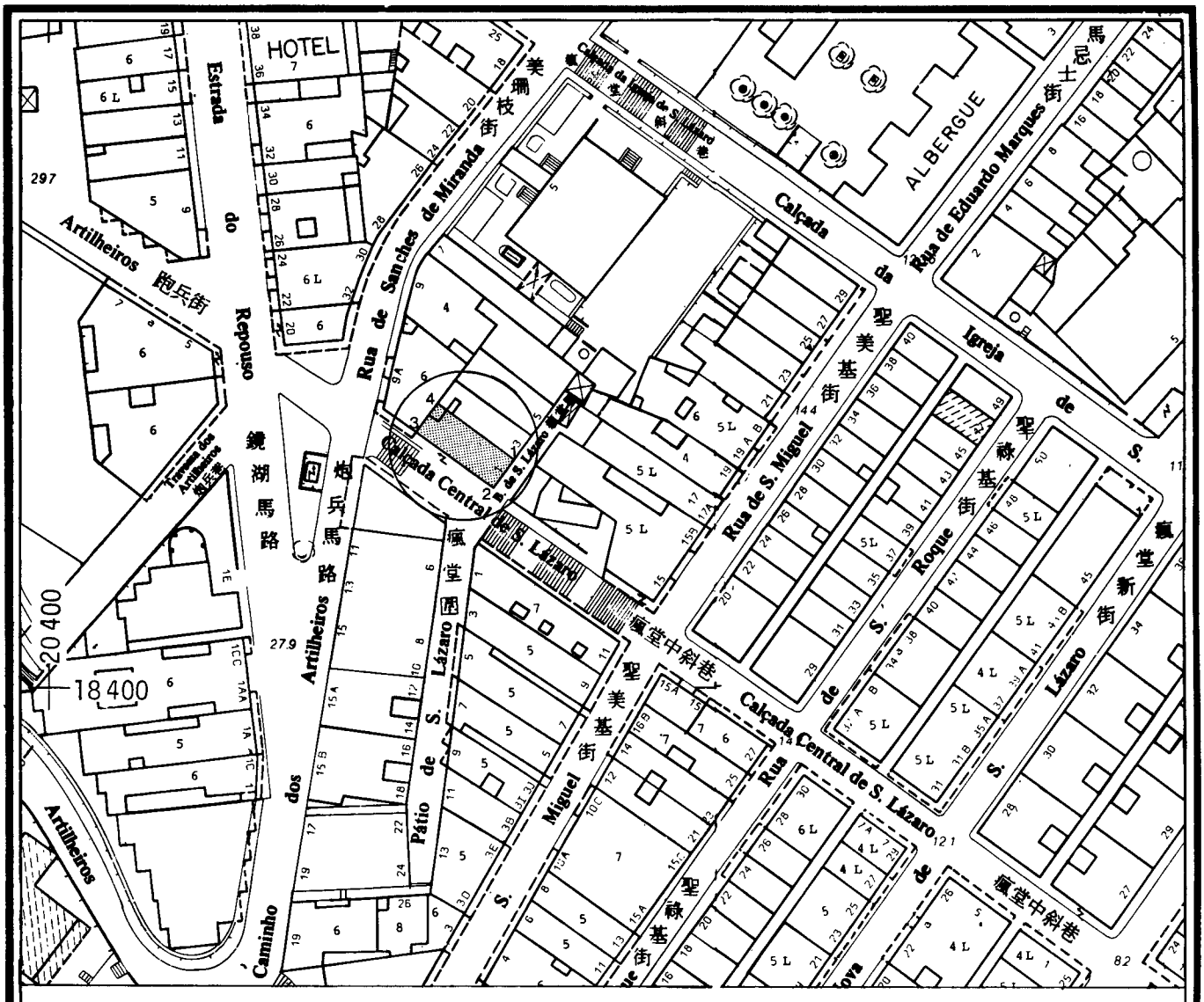
*Cláusula décima — Foro competente*

Para efeitos 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 e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 27 de Maio de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.




**BECO DE S. LÁZARO Nº1**
**(9648,B-26)**

Confrontações:

NE - Nº3 do Beco de S. Lázaro;
SE - Beco de S. Lázaro;
SW - Calçada Central de S. Lázaro;
NW - Nº22 Calçada Central de S. Lázaro e Nºs 9A, 9B, 9C da Rua de Sanches de Miranda (9134, B-50).

ÁREA = 78 mq

| | M | P |
|---|---|---|
| 1 | 20 469.9 | 18 433.8 |
| 2 | 20 466.8 | 18 429.5 |
| 3 | 20 455.0 | 18 438.0 |
| 4 | 20 458.4 | 18 442.4 |

**DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO**

**地 圖 繪 製 暨 地 籍 署**

# 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)

**Despacho n.º 82/SAES/87** **Parecer da C. T. n.º 70/87, de 26 de Março** **DTC/01/65-A/86**