Despacho n.º 181/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 53 m2, sito na Rua Visconde de Paço de Arcos nº 3, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. Reversão ao Território do domínio útil da área de 8 m2 a desanexar do terreno concedido, destinada a passeio público e cumprimento dos alinhamentos. (Proc. nº 893.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 100/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., com sede na Rua Sacadura Cabral, nº19-A, r/c, em Macau, apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio nº 3 da Rua Visconde de Paço de Arcos, em Macau, projecto este que, apreciado, mereceu daquela Direcção de Serviços parecer de que sob o ponto de vista de licenciamento nada havia a objectar à sua aprovação, ficando o processo pendente até que fossem negociadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 17 de Agosto de 1989, apresentado na DSPECE, a concessionária, representada pelo seu gerente-geral, Pedro Chiang, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, resultante da demolição do referido prédio, com a área de 61 m2, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado (edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado e comércio e habitação), a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão da concessão.

4. As condições propostas foram aceites pela requerente representada pelo citado gerente-geral, o qual, em 25 de Outubro de 1989, 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.

5. Conforme informação nº 332/89, de 25 de Outubro, 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 as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. De acordo com a certidão passada pela CRPM o prédio em causa encontra-se descrito sob o nº 1506 a fls. 251v do Livro B-8, é foreiro ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor da requerente sob o nº 109274 a fls. 61v do Livro G-99.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº 455/89", de 7 de Agosto de 1989, assinalado pelas letras "A" e "B".
O domínio útil da parcela assinalada com a letra "B" reverte agora ao Território para cumprimento dos alinhamentos destinando-se a passeio público, cuja pavimentação, de acordo com as determinações do Leal Senado, constitui encargo especial da concessionária.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 9 de Novembro de 1989, 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 nº 107, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº 124 da mesma Lei, 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) A revisão da concessão por aforamento, do terreno situado na Rua Visconde Paço de Arcos nº 3, em Macau, com a área inicial de 61 m2 ora rectificada para 53m2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 1506 a fls 251v do Livro B-8, e cujo domínio útil se encontra inscrito a favor do SEGUNDO OUTORGANTE sob o nº 109274 a fls 61v do Livro G-99;

b) A reversão a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE da parcela de terreno com a área de 8 (oito) metros quadrados, por força

dos alinhamentos, e assinalada com a letra "B" na planta nº 455/89, emitida em 7/08/89, pela DSCC, e que faz parte integrante deste CONTRATO.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 45 (quarenta e cinco) metros quadrados, de ora em diante designada simplesmente por TERRENO, assinalado com a letra "A" na mencionada planta, passa 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 de 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical das parcelas assinaladas com as letras "B" e "C" na planta nº 455/89 dos SCC.

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

Comercial: r/c e kok-chai (cerca de 42 m2);

Habitacional: 2º ao 7º pisos (cerca de 287 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 actualizado para Ptc $28 000,00 (vinte e oito mil) 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 Ptcs.$70,00 (setenta) patacas.

CLÁUSULA QUARTA - ENCARGO ESPECIAL

Constitue encargo especial a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a pavimentação da parcela destinada a passeio público e assinalada com a letra "B" na planta 455/89 dos SCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 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 número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, 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 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 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 $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 número dois 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 $142 116,00 (cento e quarenta e duas mil cento e dezasseis) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $82 116,00 (oitenta e duas mil cento e dezasseis) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $60 000,00 (sessenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em uma prestação, no montante de $62 100,00 (sessenta e duas mil e cem) patacas vencendo-se a 180 (cento e oitenta) 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 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 o SEGUNDO OUTORGANTE direito à indemnização a fixar por aquele.

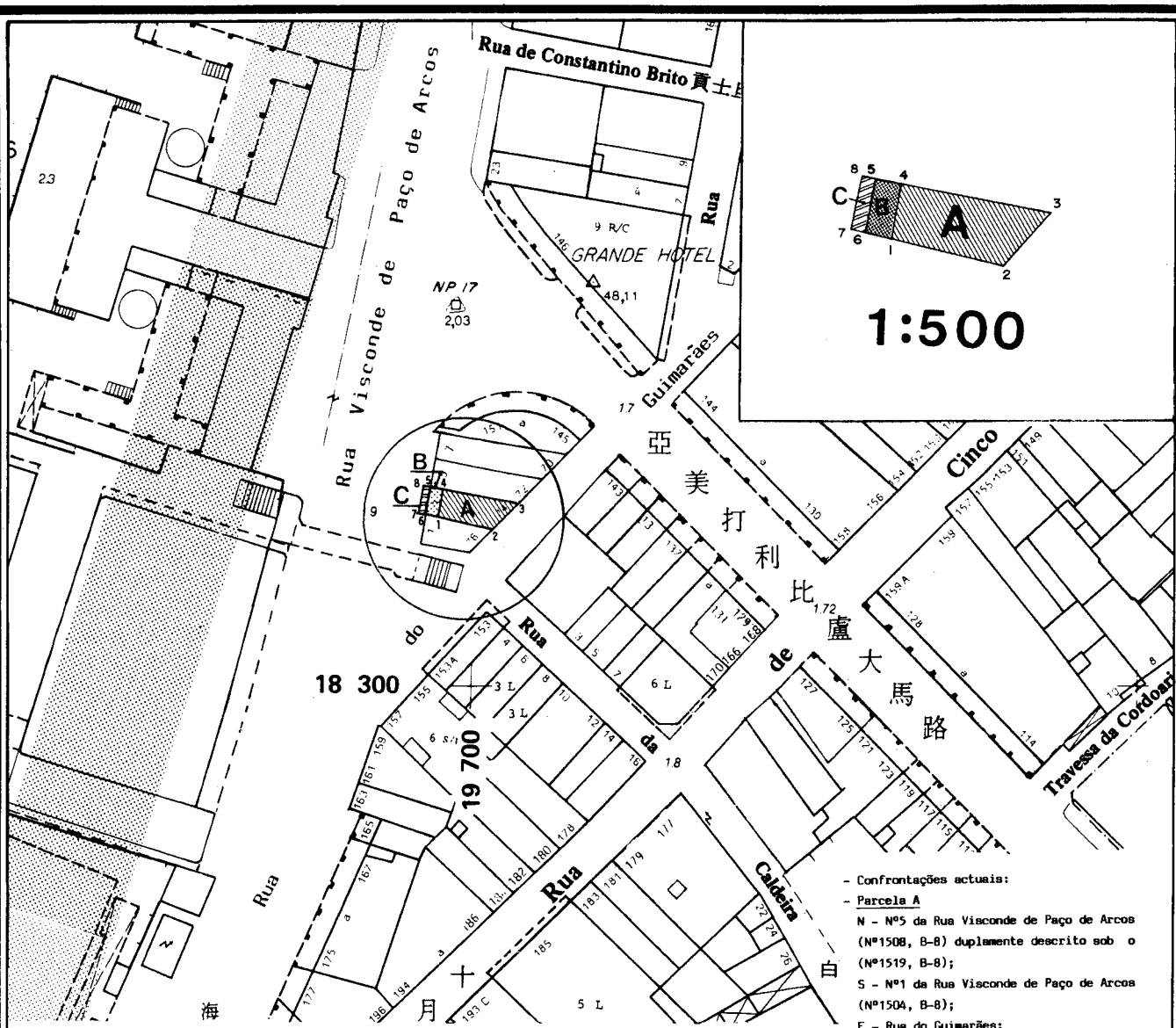
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - FORO COMPETENTE

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 nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



RUA VISCONDE DE PAÇO DE ARCOS, Nº 3

- Confrontações actuais:
- Parcela A

N - Nº5 da Rua Visconde de Paço de Arcos (Nº1508, B-8) duplamente descrito sob o (Nº1519, B-8);
S - Nº1 da Rua Visconde de Paço de Arcos (Nº1504, B-8);
E - Rua do Guimarães;
W - Parcela B.

- Parcela B

N - Nº5 da Rua Visconde de Paço de Arcos (Nº1508, B-8); duplamente descrito sob o (Nº1504, B-8);
S - Nº1da Rua Visconde de Paço de Arcos (Nº1504, B-8);
E - Parcela A;
W - Parcela C.

- Parcela C

Area em ocupação vertical de terreno actualmente parte do dominio público, devida a necessidade de uniformizar com a arcada já existente lateralmente.
E - Parcela B;
Rua Visconde de Paço de Arcos nos restantes pontos cardeais.

	M(m)	P(m)
1	19 695.0	18 325.6
2	19 703.5	18 323.7
3	19 707.1	18 327.7
4	19 695.8	18 329.8
5	19 693.8	18 330.1
6	19 693.1	18 326.1
7	19 692.1	18 326.3
8	19 692.8	18 330.3

ÁREA "A"= 45 m2

ÁREA "B"= 8 m2

ÁREA "C"= 4 m2

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)

Despacho n.º 181/GM/89 **Parecer da CT no.** 199/89 **de** 9/11/89 455/89 de 7/08/89