

Despacho n.º 31/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 256/85, de 28 de Novembro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito por Ho Chung Kau, Ho Yiu Keung, Lau Siu Lon e Lam Ch'ong K'ai, de alteração de finalidade e mudança de aproveitamento de um terreno aforado pelo território de Macau, com a área de 134,00 m², situado em Macau, onde se situa o prédio n.º 14, da Estrada Coelho do Amaral, (Processo n.º 124/85).

Atendendo a que:

a) Em 2 de Julho de 1984, Ho Chung Kau, Ho Yiu Keung, Lau Siu Lon e Lam Ch'ong K'ai, submeteram à apreciação da DSOPT um projecto de arquitectura referente à construção de um edifício destinado a comércio e habitação, em regime de propriedade horizontal, com seis pisos, a implantar sobre o terreno, resultante da demolição do prédio n.º 14, da Estrada Coelho do Amaral;

b) Verificando tratar-se de terreno aforado pelo território de Macau, conforme escritura de contrato outorgada em 9 de Junho de 1920 e cujo domínio útil foi adquirido pelos citados requerentes, por contrato de compra e venda, outorgado no notário público em 26 de Setembro de 1983, a DSOPT remeteu o processo aos SPECE para os devidos efeitos, através do ofício n.º 6 109/4 031/URB-L/85-B, de 25 de Julho, com a informação de que sob o ponto de vista de licenciamento nada havia a obstar à sua aprovação;

c) O contrato de aforamento é omissivo quanto à finalidade específica da construção referida no terreno, tendo-se presumido ser para habitação, uma vez que lá se encontra construído um edifício habitacional;

d) Tendo em conta tal facto e o projecto apresentado pelos requerentes, os SPECE procederam à elaboração dos cálculos conducentes à obtenção do montante do prémio a pagar, do novo valor do domínio útil e foro anual, bem como estabeleceram as restantes condições a figurar no respectivo contrato;

e) Com os montantes referentes ao prémio \$153 526,00 (cento e cinquenta e três mil e quinhentas e vinte e seis) patacas, que inclui \$72 960,00 (setenta e duas mil novecentas e sessenta) patacas de actualização do domínio útil e ao foro anual \$182,00 (cento e oitenta e duas) patacas, concordaram os interessados, que firmaram um termo de compromisso, aceitando os termos e condições expressas na minuta de contrato a ele apensa. Este termo de compromisso, conjugado com o requerimento de aprovação do projecto de arquitectura (acima referido em a.), foi considerado como suficiente manifestação de intenção dos interessados no sentido da mudança de finalidade e modificação do aproveitamento, em termos de suprir a falta de apresentação de requerimento formal naquele sentido;

f) Com todo o processado concordou o director dos SPECE no parecer emitido na informação n.º 546/85, de 24 de Outubro, daquele Serviço, no seguimento do qual o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI, no seu despacho lançado na mesma informação, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

Nestes termos, e considerando as informações dos Serviços competentes, autorizo, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, o pedido acima

requerido, devendo, em consequência, ser outorgada a respectiva escritura pública nos termos seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Ficam autorizados os segundos outorgantes, Ho Shun Kau, Ho Yiu Keung, Lau Siu Lon e Lam Ch'ong K'ai a modificar o aproveitamento de um terreno aforado pelo Território, onde se encontra construído o prédio n.º 14, da Estrada Coelho do Amaral, com a área de 137,00 m² (cento e trinta e sete metros quadrados) corrigida, assinalada na planta DTC/01/020/85 anexa.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno passa a destinar-se à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, para habitação e comércio, com seis pisos (rés-do-chão, e cinco pisos superiores).

Cláusula terceira — Revisão do preço do domínio útil

1. O preço do domínio útil é actualizado para \$72 960,00 (setenta e duas mil novecentas e sessenta) patacas e o foro anual para \$182,00 (cento e oitenta e duas) patacas, de acordo com o n.º 3 do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 70/84/M, de 21 de Julho, conjugado com o artigo 4.º da Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil é pago de uma só vez, antes da celebração da escritura.

Cláusula quarta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes obrigam-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio do presente contrato, a quantia de \$80 566,00 (oitenta mil quinhentas e sessenta e seis) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) \$26 855,00 (vinte e seis mil oitocentas e cinquenta e cinco) patacas, um mês após publicação no *Boletim Oficial* do despacho de autorização do presente contrato;

b) \$26 855,00 (vinte e seis mil oitocentas e cinquenta e cinco) patacas, acrescidas dos juros, a uma taxa de 5%, respeitante ao capital em dívida, no montante de \$1 011,00 (mil e onze) patacas, cujo somatório deverá ser pago seis meses após a data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho acima referido;

c) \$26 855,00 (vinte e seis mil oitocentas e cinquenta e cinco) patacas, acrescidas dos juros, a uma taxa de 5%, respeitante ao capital em dívida, no montante de \$1 011,00 (mil e onze) patacas, cujo somatório deverá ser pago doze meses contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho acima referido.

Cláusula quinta — Multa

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula sexta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos à multa de \$500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até noventa dias; para além

desse período e até ao máximo global de cento e oitenta dias, ficam sujeitos à multa correspondente 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 cujos efeitos se produzem independentemente da vontade ou das circunstâncias pessoais do segundo outorgante.

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 — 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, 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 (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto, para elaboração e apresentação do projecto da obra (projecto definitivo);

c) 10 (dez) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para requerer a emissão da licença de obras;

d) 10 (dez) dias, contados da data indicada na notificação feita pela D. S. O. P. T. para o levantamento da licença, para requerer 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 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes:

a) Deverão apresentar o projecto de obra, no prazo de 90 (noventa) dias, contados do termo do prazo referido no número anterior, caso a falta de resolução respeite ao anteprojecto de obra;

b) Poderão dar início à execução das obras, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral de Construção Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, caso a falta de resolução respeite ao projecto de obra, devendo requerer a respectiva licença de obras.

6. O não exercício pelos segundos outorgantes do poder referido na alínea b) do número anterior não constitui motivo justificado para o incumprimento do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula.

Cláusula sétima — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o adquirente à revisão do presente contrato.

Cláusula oitava — Devolução do terreno

O primeiro outorgante poderá declarar a devolução do terreno, total ou parcialmente, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula quinta;

b) Alteração, não consentida da finalidade de concessão, e/ou do aproveitamento do terreno;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo 1.º outorgante;

d) Falta de pagamento do foro no prazo legal;

e) Incumprimento do estipulado na cláusula 4.ª;

f) Incumprimento do estipulado na cláusula 7.ª

2. A declaração de devolução determina a reversão do terreno para o primeiro outorgante com todas as benfeitorias nele incorporadas, sem direito a qualquer indemnização por parte dos segundos outorgantes.

3. A declaração da devolução do terreno é feita por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

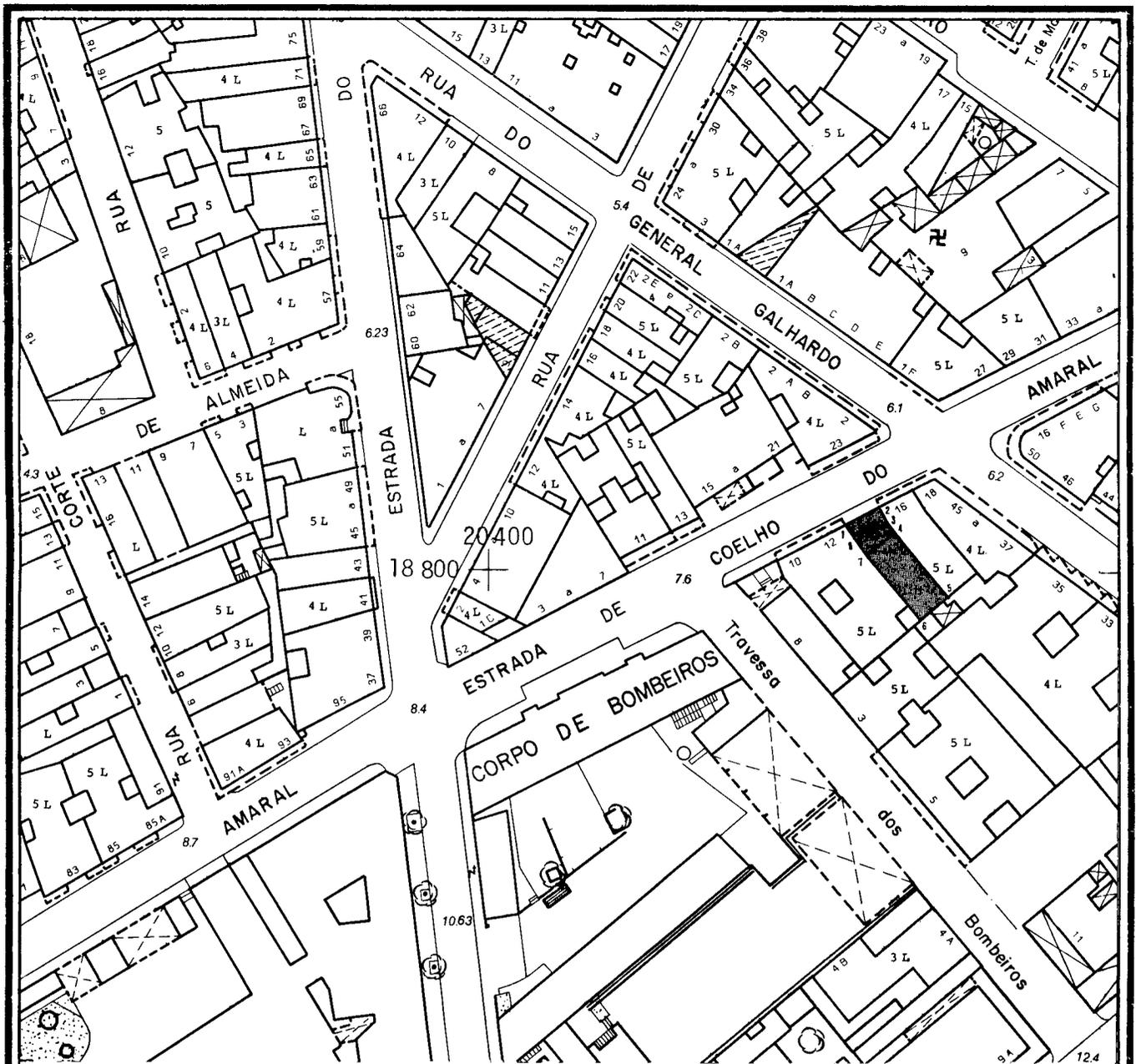
Cláusula nona — Foro

Para efeitos de qualquer pleito judicial relativo a este contrato o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima — Legislação

Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

Residência do Governo, em Macau, aos 5 de Fevereiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.



Estrada do Coelho do Amaral nº 14
(B-30, nº 11242).

Confrontações:

NL - Prédio nº 16 e 16A da Est. Coelho do Amaral (B-30, nº 11243);	1	20 456.3	18 807.2
SE - Lote do Prédio nº 55 a 55B da Rua Afonso Albuquerque nº 5 a 5B da Trav. dos Bombeiros (B-31, nº 11615);	2	20 461.9	18 810.0
SW - Prédio nº 12 e 12A da Est. Coelho do Amaral (B-30, nº 11241) e o prédio nº 5, 5A e 5B da Trav. dos Bombeiros (B-32, nº 11915);	3	20 463.2	18 807.4
NW - Est. de Coelho do Amaral	4	20 464.2	18 806.2
	5	20 474.9	18 793.4
	6	20 470.3	18 789.4
	7	20 459.5	18 802.2
	8	20 457.7	18 804.5

ÁREA = 134mq

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 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)