

Despacho n.º 47/SAOPH/87

Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, em 10 de Julho de 1987, a Empresa de Construção e Fomento Imobiliário «Fénix», Lda., solicitou autorização para a alteração de finalidade e modificação do aproveitamento, do terreno concedido por aforamento, com a área de 684 m², sito na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 40, destinado à habitação e comércio, (Processo n.º 108/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. O terreno com a área de 678,37 m², ora rectificada para 684 m², sito na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 40, está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 12 214, a fls. 191 do Livro B-32 e concedido por aforamento pelo Território, pela Portaria n.º 958, de 20 de Setembro, cujo domínio directo se encontra registado sob a inscrição n.º 2 691, a fls. 149 v. do Livro F-4.

2. A Empresa de Construção e Fomento Predial «Fénix» Lda., titular do domínio útil sobre o referido terreno, conforme inscrição n.º 102 452, a fls. 12 v. do Livro G-82, da Conservatória do Registo Predial de Macau, pretendendo modificar o aproveitamento e alterar a finalidade da concessão, com a construção de edifício habitacional e comercial, de 17 pisos, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo anteprojecto, que veio a merecer parecer favorável destes Serviços, em 1 de Junho de 1987.

3. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, em 10 de Julho de 1987, a Empresa ora requerente, representada por Fong Chi Keong e Wong Chi Seng, solicitou autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento do terreno de acordo com o projecto aprovado.

4. Estabelecido o acordo entre os SPECE e os representantes da Empresa, estes assinaram termo de compromisso, concordando com a minuta de contrato a ele anexa, em 11 de Agosto de 1987, comprometendo-se a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local, para o efeito, indicados.

5. Pela informação n.º 279/87, de 27 de Agosto, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director daqueles Serviços emitido parecer concordante, seguindo-se despacho do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, determinando o envio do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 15 de Outubro de 1987, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura ser outorgada nos termos e condições da minuta 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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de alteração de finalidade e modificação de aproveitamento do terreno com a área de 684 m², sito na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 40, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revisão da concessão ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 684 (seiscentos e oitenta e quatro) metros quadrados, situado na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 40, assinalado na planta com a referência DTC/01/552/86, emitida pelo SCC, e fazendo parte integrante deste contrato, de ora em diante designado simplesmente por terreno e que 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 17 (dezassete) pisos.

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

Habitação: do 3.º ao 16.º andar (cerca de 5 606 m²);

Comércio: parte do r/c (cerca de 90 m²); e

Estacionamento: do r/c ao 2.º andar (cerca de 1 691 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 Pts: \$ 594 000,00 (quinhentas e noventa e quatro 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 Pts: \$ 1 485,00 (mil, quatrocentas e oitenta e cinco) patacas.

Cláusula quarta — 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 dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação do projecto de obra (projecto de fundações e estruturas, abastecimento de água, drenagem e esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 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, 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 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, 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 n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito e no prazo máximo de quinze dias, ao primeiro outorgante 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 Pts: \$ 1 423 000,00 (um milhão, quatrocentas e vinte e três mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 223 000,00 (duzentas e vinte e três mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 1 200 000,00 (um milhão e duzentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 420 160,00 (quatrocentas e vinte mil, cento e sessenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 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, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se deslocem 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 de 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 o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

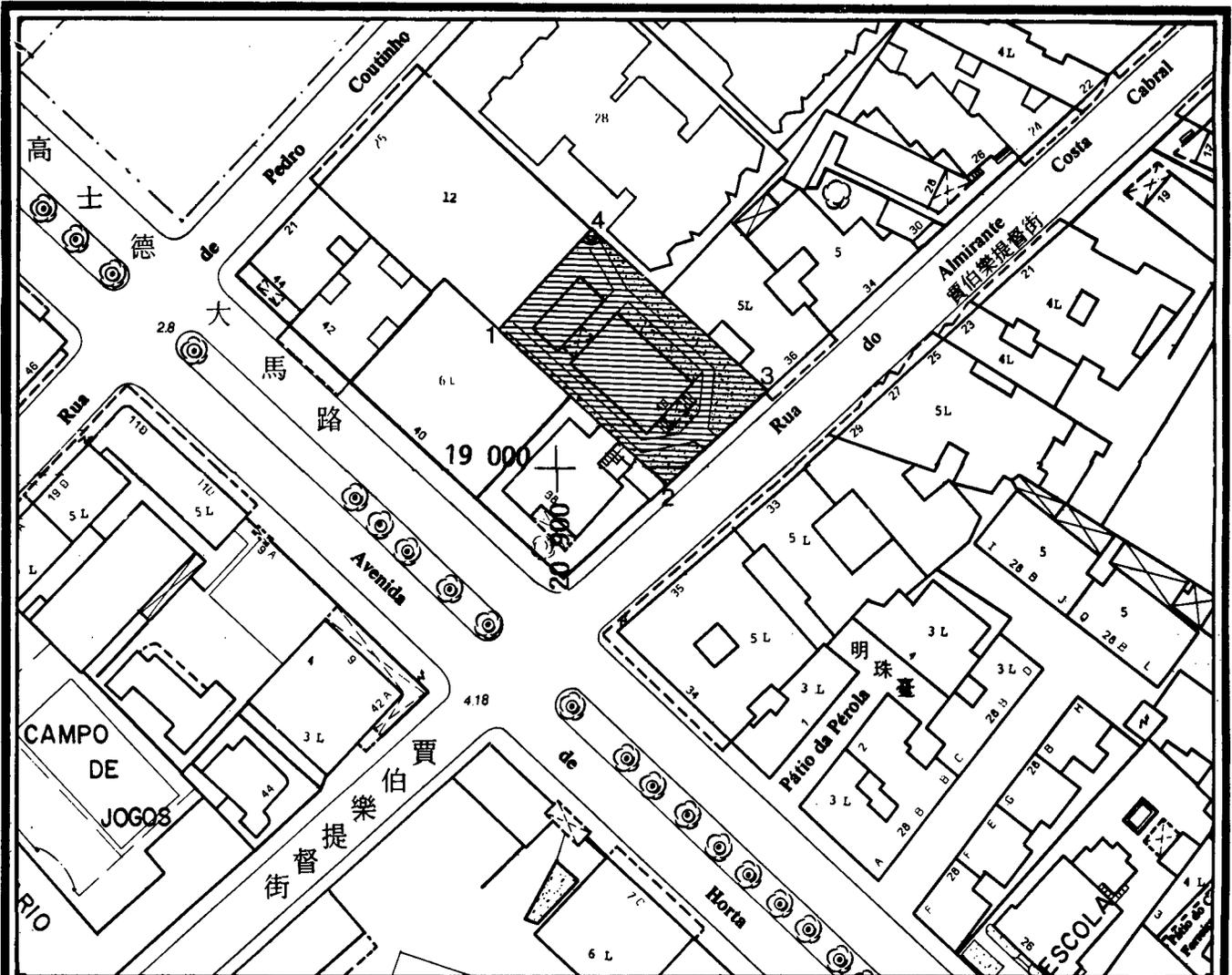
Cláusula décima — Foro competente

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 18 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA ALMIRANTE COSTA CABRAL, N.º 40

Confrontações:

- NE - Edifício "Queen's Court" situado na Rua Pedro Coutinho e N.º 35, 36A, 36B e 36C da Rua do Almirante Costa (13795, B-37);
- SE - Rua Almirante Costa Cabral;
- SW - Prédio N.º 38 da Avenida Horta e Costa (B-32, N.º 12071) e o prédio N.º 40 da mesma avenida (B-31, N.º 11833);
- NW - Tardoz do prédio N.º 25 da Rua Pedro Coutinho (B-32, N.º 12215).

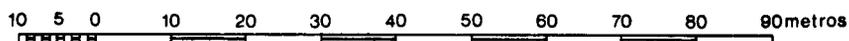
ÁREA = 684 m²

	M	P
1	20 891.6	19 020.4
2	20 915.8	18 997.4
3	20 931.0	19 010.6
4	20 905.7	19 034.6

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)