Despacho n.º 44/SAOPH/88

Por proposta do director dos Serviços de Cartografia e Cadastro, louvo o adjunto-técnico de 2.ª classe, Paulo Alexandre dos Santos Silva, pelo esforço, dedicação e competência revelados na implementação do levantamento cadastral do Território.

A sua acção muito tem contribuído para que os trabalhos se desenvolvam de forma regular e satisfatória, pelo que me é grato conferir-lhe público louvor.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 28 de Abril de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral.*

Despacho n.º 45/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Ch'oi P'eng Kong de revisão do contrato de concessão, por aforamento, e simultaneamente a concessão, também por aforamento, de uma parcela com a área de 8 m² a anexar ao terreno principal, sito na Rua dos Mercadores, n.º 139, em virtude do cumprimento dos novos alinhamentos, (Proc. n.º 19/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Ch'oi P'eng Kong submeteu à apreciação da DSOPT um projecto de arquitectura para um edifício com seis pisos, incluindo a sobreloja, em regime de propriedade horizontal, a implantar no terreno resultante da demolição do edifício n.º 139, da Rua dos Mercadores.

2. Apreciado o projecto, aqueles Serviços emitiram parecer de nada haver a objectar à sua aprovação, condicionado, todavia, ao acordo entre o interessado e a Administração do Território quanto às condições referentes ao reaproveitamento do terreno que é concedido pelo Território.

3. Efectivamente, conforme inscrição sem número, a fls. 91 do livro B-5, da Conservatória do Registo Predial de Macau, o terreno em causa foi aforado pelo Território, e acha-se descrito sob o n.º 3 213 e inscrito a favor do requerente sob o n.º 85 423, da citada Conservatória.

4. Assim, o referido concessionário, em 10 de Agosto de 1987, entregou nos SPECE um requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitando autorização para alterar a finalidade do terreno para habitação e comércio, conforme o projecto apresentado na DSOPT.

5. O terreno em causa encontra-se assinalado com a letra «A» na planta DTC/01/30-A/87, dos SCC, e tem a área de 40 m². Contudo, em virtude do cumprimento dos novos alinhamentos definidos para o referido local, o edifício a implantar tem de avançar, ocupando uma área suplementar de 8 m², conforme se assinala com a letra «B» na citada planta.

6. Desta forma, o terreno a reaproveitar passará a ter a área de 48 m², constituída pelas duas parcelas assinaladas com as letras «A» e «B», formando um único terreno a ser aproveitado conjuntamente. Antes, porém, da anexação da parcela «B» à parcela «A», há necessidade de se proceder à desafectação do domínio público daquela parcela e afectá-la ao domínio privado do Território, uma vez que actualmente constitui via pública.

7. Os SPECE fixaram as condições a que deverá obedecer a revisão da concessão e o aforamento da parcela adicional, com as quais o requerente concordou, firmando, em 16 de Dezembro de 1987, um termo de compromisso e a minuta de contrato a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local que forem indicados.

8. Conforme informação n.º 37/88, de 25 de Janeiro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo merecido parecer concordante do director daqueles Serviços, no seguimento do qual o Ex.mo Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 10 de Março de 1988, 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, e tendo em atenção o disposto no Título II, do Anexo II, da Declaração Conjunta Luso-Chinesa, autorizo o pedido em epígrafe referenciado, ao abrigo do disposto nos artigos 30.º, n.º 1, alínea *b*), e 107.º, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o respectivo contrato 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, do terreno com a área de 40 (quarenta) metros quadrados, situado na Rua dos Mercadores, n.º 139, em Macau, assinalado com a letra «A» na planta DTC/01/ /30-A/87, emitida pelos SCC, e fazendo parte integrante deste contrato, e simultaneamente, a concessão, por aforamento, de uma parcela, com a área de 8 (oito) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta dos SCC, contígua ao terreno concedido, descrito sob o n.º 3 213, fls. 130 v. do livro B–36.

2. As duas parcelas de terreno definidas no número anterior destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, passando a constituir um único lote com a área de 48 (quarenta e oito) metros quadrados, assinalado com as letras «A» e «B» na planta DTC/01/30-A/87, dos SCC, de ora em diante designado simplesmente por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício de 6 (seis) pisos, em regime de propriedade horizontal.

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

Habitação: r/c e 1.º ao 4.º andar (cerca de 200 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 55 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 fixado globalmente em $ 22 600,00 (vinte e duas mil e seiscentas) patacas, correspondendo $ 18 833,00 patacas ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/ /01/30–A/87, dos SCC, e $ 3 767,00 patacas ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na referida planta.

2. A diferença de preço resultante da actualização deve ser paga de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual a pagar será de $ 70,00 (setenta) patacas, assim discriminado:

a) $ 58,30 patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/30–A/87, dos SCC; e

b) $ 11,70 patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo global de 18 (dezoito) 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 observar os seguintes prazos, relativamente à apresentação dos projectos:

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 e estruturas, abastecimento de água, drenagem e esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para 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 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 prescrito no RGCU, ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. 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 e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão da obra, o segundo outorgante fica sujeito a multa até $ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias. Para além de 60 (sessenta) dias, e até ao máximo global de 120 (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 ao primeiro outorgante, por escrito e no prazo máximo de quinze dias, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, a importância de $ 68 300,00 (sessenta e oito mil e trezentas) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) $ 8 300,00 (oito mil e trezentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 60 000,00 (sessenta mil) patacas, vencerá juros à taxa anual de 5% e será pago em 3 (três) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de $ 21 008,00 (vinte e uma mil e oito) 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 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 o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

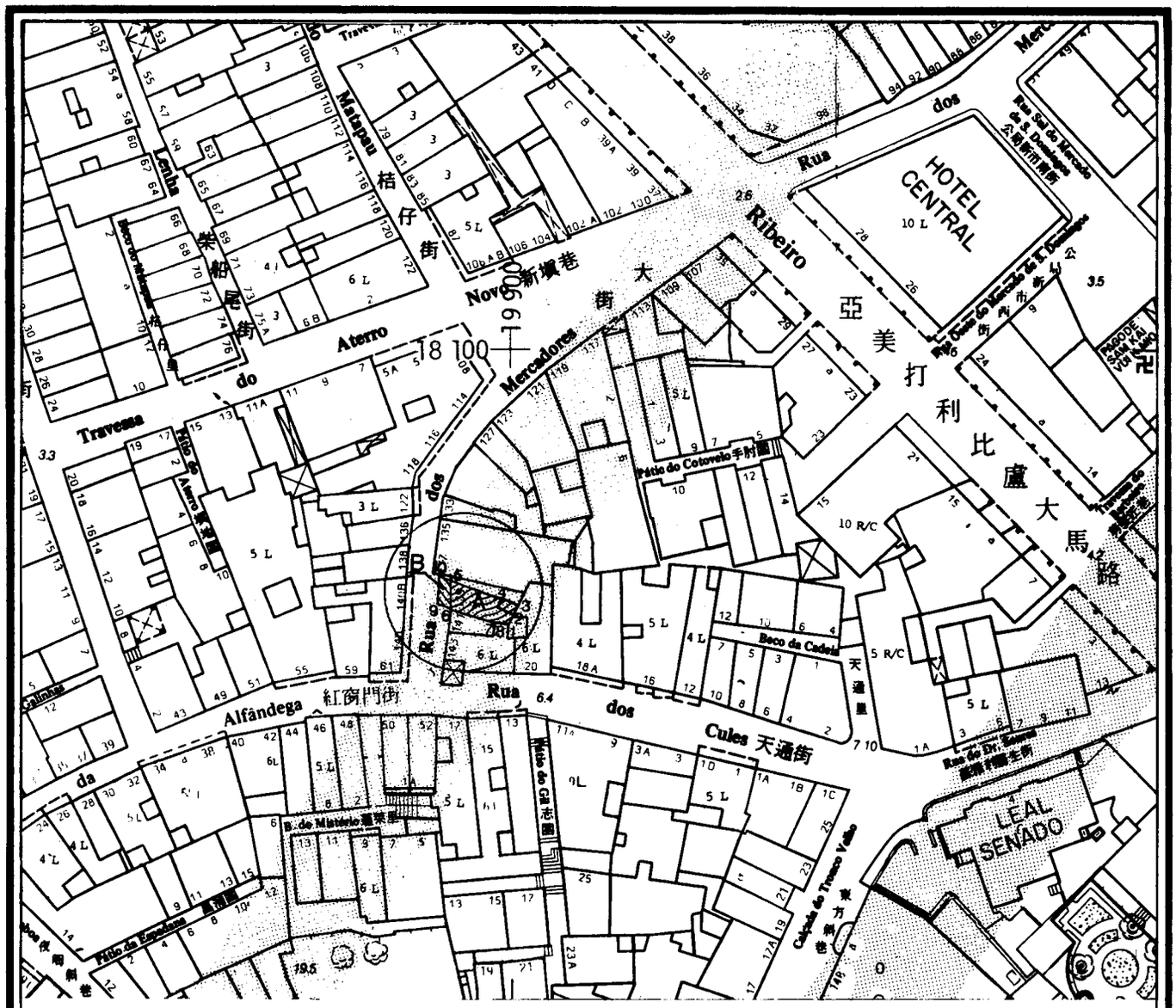
Cláusula décima — Foro competente

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

Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 28 de Abril de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral.*



RUA DOS MERCADORES, N°139

	M	P
1	19 900.2	18 057.9
2	19 900.6	18 059.1
3	19 901.3	18 060.8
4	19 898.6	18 061.9
5	19 890.8	18 064.3
6	19 890.5	18 060.2
7	19 897.5	18 058.0
8	19 897.9	18 058.2
9	19 888.6	18 060.8
10	19 888.8	18 064.9

AREA A = 40 m²

AREA B = 8 m²

- Confrontações:
- Parcela A

N°139 descrição (N°3213,B-16).

N - N°137 da Rua dos Mercadores (N°2353, B-12);
S - N°141 da Rua dos Mercadores (N°3214, B-16) e o prédio N°s20, 20A e 20B da Rua dos Cules com porta N°143 para a Rua dos Mercadores (N°3695, B-18);
E - Prédio N°s20, 20A e 20B da Rua dos Cules com porta N°143 para a Rua dos Mercadores (N°3695, B-18).

- Parcela B

E - Parcela A;
Restantes pontos cardeais com a Rua dos Mercadores.

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 45/SAOPH/88 **Parecer da C. T. n.º 42/88, de 10 de Março** **DTC/01/30-A/87**