

Despacho n.º 39/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Wong Cheng Hung, Wong Chi Keung, Wong See Hong e Hospital Kiang Wu, representado por Ma Man Kei, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos, sites na Rua de Cinco de Outubro, n.º 23, 25 e 27, e Travessa dos Colonos, n.º 5 e 7, com a área global de 332 m², 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 (Proc. n.º 18/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 19 de Janeiro de 1988, Ma Man Kei, na qualidade de presidente do Hospital Kiang Wu, e Wong Cheng Hung, Wong Chi Keung, Wong See Hong, solicitaram junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 332 m², resultante da demolição dos prédios n.º 23, 25 e 27, da Rua de Cinco de Outubro, e n.º 5 e 7, da Travessa dos Colonos, em Macau.

2. Pretendendo os referidos titulares efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, os requerentes, submeteram à apreciação da DSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

4. Com as condições fixadas concordaram os representantes dos titulares do domínio útil, respectivamente, Ma Man Kei, pelo Hospital Kiang Wu, e pelos restantes proprietários, Chan Tak Veng, credenciado por bastante procuração, os quais firmaram em 14 de Fevereiro de 1989, um termo de compromisso, declarando aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e comprometendo-se a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.º 1 971 a 1 975 a fls. 171 v. a 175 v. do livro B-10, são foreiros ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor dos requerentes, conforme inscrições n.º 86 997 a fls. 40 do livro G-56 e 2 364 a fls. 140 do livro G-3.

6. Os terrenos têm a área global de 332 m² e encontram-se assinalados na planta referenciada por DTC/01/387/87, de 11 de Maio, dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

7. Conforme informação n.º 64/89, de 1 de Março, dos SPECE, 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.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 30 de Março 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 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, 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 revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 332 (trezentos e trinta e dois) metros quadrados, situado na Rua de Cinco de Outubro, n.º 23, 25 e 27, e Travessa dos Colonos, n.º 5 e 7, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.º 1 971, 1 972, 1 973, 1 974 e 1 975, todos do livro B-10, e inscrito a favor do segundo outorgante, conforme inscrições n.º 86 997 do livro G-56, e 2 364 do livro G-3.

3. A concessão do terreno, assinalado na planta DTC/01/387/87, emitida em 11 de Maio, pelos SCC, e que faz parte integrante deste contrato, 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, com 7 (sete) pisos.

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

Habitação: r/c, 1.º ao 4.º e 5.º (dup.) (cerca de 1 883 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 346 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 é actualizado para \$ 192 160,00 (cento e noventa e duas mil, cento e sessenta) 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 \$ 480,00 (quatrocentas e oitenta) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo de 24 (vinte e quatro) 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:

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

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 a apreciação dos projectos, os Serviços competentes observarão o 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 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 desse período 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 15 (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 \$ 1 032 350,00 (um milhão, trinta e duas mil, trezentas e cinquenta) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) \$ 32 350,00 (trinta e duas mil, trezentas e cinquenta) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, vencerá juros à taxa anual de 5%, e será pago em 4 (quatro) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de \$ 265 820,00 (duzentas e sessenta e cinco mil, oitocentas e vinte) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira

180 (cento e oitenta) 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, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e à obra 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 de S. Ex.ª o Governador, que será publicado 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.

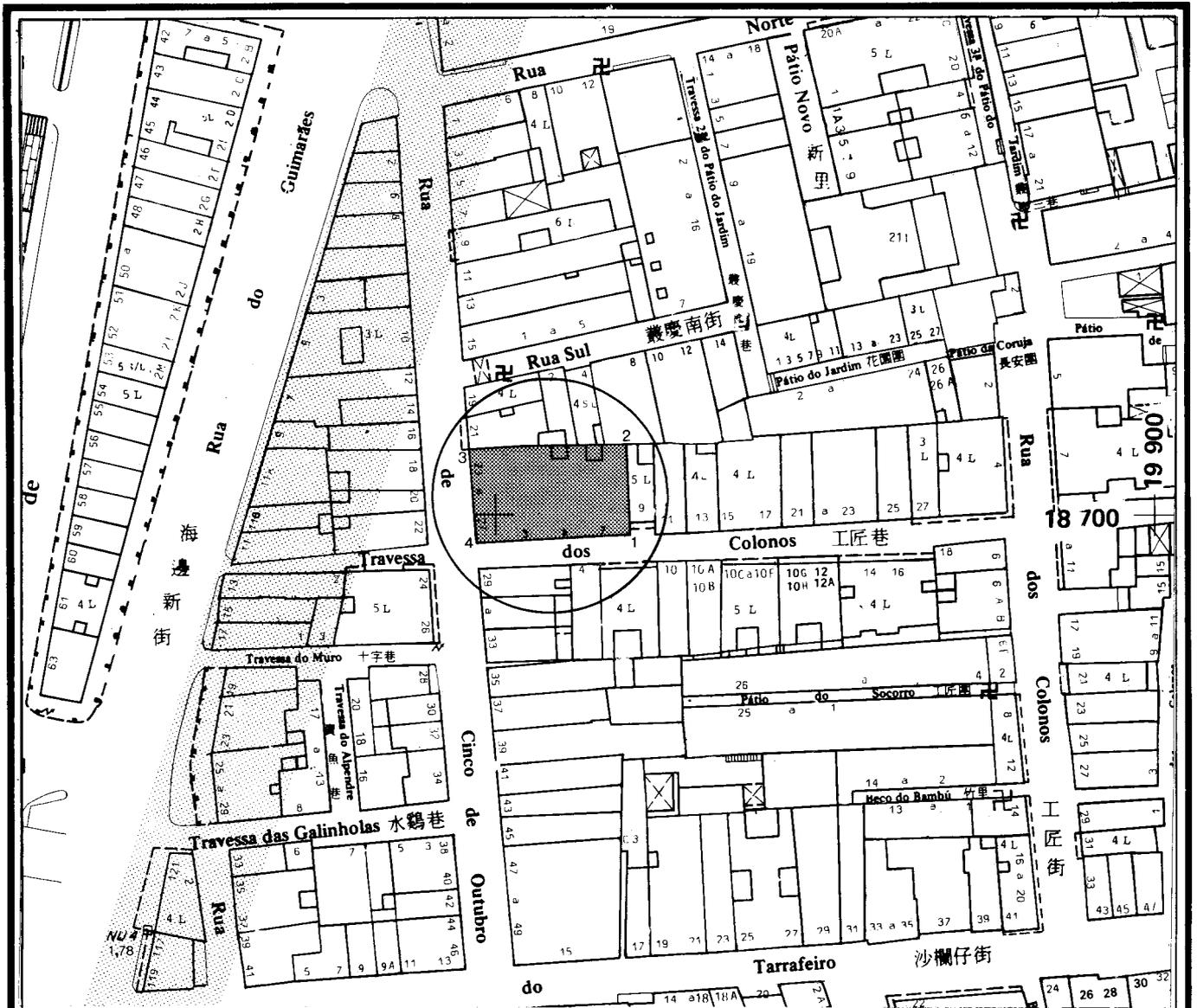
Cláusula décima — Foro competente

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 de Terras (Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho), e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 4 de Maio de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA CINCO DE OUTUBRO, N.ºs 23, 25 e 27
 e TRAV. DOS COLONOS, N.ºs 5 e 7
 N.ºs 23 a 27 (N.º 1971 a 1973, B-10);
 N.º 5 e 7 (N.º 1974 e 1975, B-10).

AREA = 332 m²

M	P
1 19 820.4	18 697.0
2 19 819.9	18 710.7
3 19 796.0	18 710.0
4 19 797.0	18 695.7

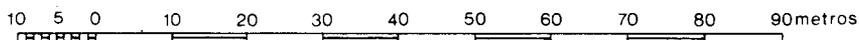
- Confrontações:

- N - Prédio N.º 21 e 21-A da Rua Cinco de Outubro (N.º 9465, B-26); Tardozes dos prédios da Rua Sul, N.ºs 2 e 2-C (N.º 9496, B-26), N.º 4 (N.º 9500, B-26);
- S - Travessa dos Colonos;
- E - Prédio N.ºs 9 e 9-A da Travessa dos Colonos (N.º 19251, B-39);
- W - Rua Cinco de Outubro.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)