

Despacho n.º 40/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Ho Yuen Chan e Chang Kam Vai, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos, sitos na Rua do Visconde de Paço de Arcos, n.º 101 e 103, com a área global de 170 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 19/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 27 de Julho de 1988, a Ho Yuen Chan e Chang Kam Vai, residentes em Macau, na Rua da Ribeira do Patane, n.º 112, solicitaram junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 170 m², resultante da demolição dos prédios n.ºs 101 e 103, da Rua do Visconde de Paço de Arcos, 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 citados Ho Yuen Chan e Chang Kam Vai 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 referidos titulares, conforme o termo de compromisso firmado por eles em 27 de Fevereiro de 1989, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa, e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

5. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.ºs 2 944 e 2 945 a fls. 277 v. e 278 v. do B-14 (ver também descrições n.ºs 1 644 e 1 645 fls. 109 e 110 do B-9), são foreiros ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor dos requerentes conforme inscrições n.ºs 83 888 a fls. 149 do G-53 e 88 538 a fls. 94 do G-57.

6. O terreno tem a área de 170 m² e encontra-se assinalado na planta referenciada por DTC/01/1 207-A/86, de 1 de Julho de 1988, dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

7. Conforme informação n.º 63/89, 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 6 de Abril 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) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno, situada na Rua do Visconde de Paço de Arcos, n.º 101, descrita sob o n.º 2 944, do livro B-14 da CRP, e inscrita a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 83 888 do livro G-53;

b) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno, situada na Rua do Visconde de Paço de Arcos, descrita sob o n.º 2 945 do livro B-14 da CRP, e inscrita a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 88 538 do livro G-57, daquela Conservatória.

2. As duas parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, passando a constituir um único lote com a área de 170 (cento e setenta) metros quadrados, assinaladas globalmente na planta DTC/01/1 207-A/86, dos SCC, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos.

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

Comercial: no rés-do-chão com cerca de 174 m²;

Habitacional: parte do rés-do-chão e do 1.º ao 5.º andares, com cerca de 1 049 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 \$ 104 800,00 (cento e quatro mil e oitocentas) patacas:

a) \$ 56 715,00, referente ao valor do prédio descrito sob o n.º 2 944 a fls. 277 v. do livro B-14;

b) \$ 48 088,00, referente ao valor do prédio descrito sob o n.º 2 945 a fls. 278 v. do livro B-14.

2. A diferença do 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 \$ 262,00 (duzentas e sessenta e duas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 142,00 patacas, referente à parcela descrita sob o n.º 2 944 a fls. 277 v. do livro B-14;

b) \$ 120,00 patacas, referente à parcela descrita sob o n.º 2 945 a fls. 278 v. do livro B-14.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da data 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 publicação do despacho mencionado no número anterior, 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 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, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 535 176,00 (quinhentas e trinta e cinco mil, cento e setenta e seis) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 85 176,00 (oitenta e cinco mil, cento e setenta e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 450 000,00 (quatrocentas e cinquenta 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 \$ 157 560,00 (cento e cinquenta e sete mil, quinhentas e sessenta) 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 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 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

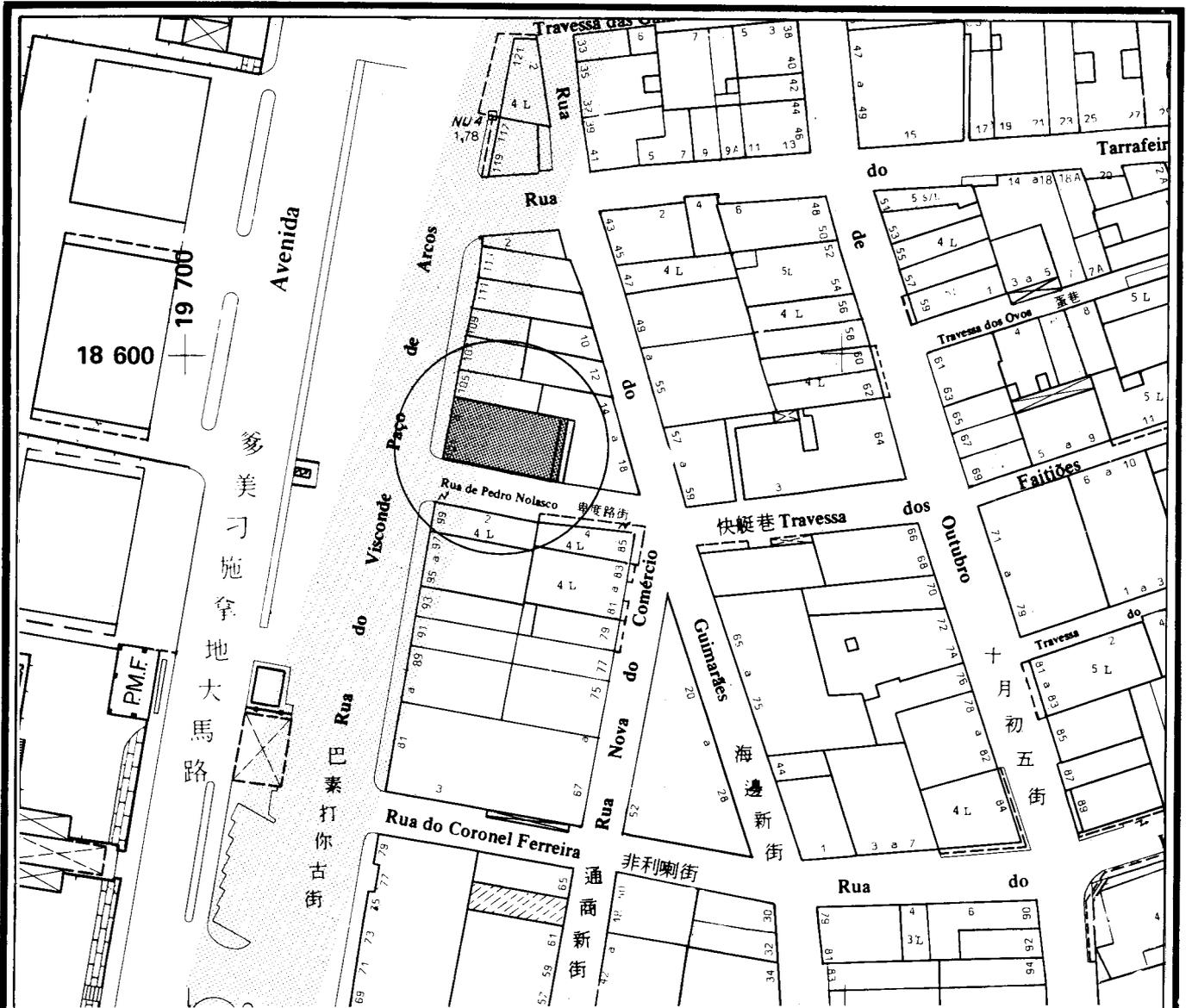
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do

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 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 VISCONDE PAÇO DE ARCOS, N.º101
e 103 (N.º2944 e 2945,B-14).



AREA = 170 m2

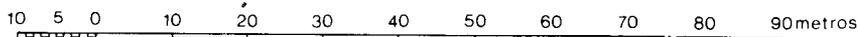
- Confrontações:

- N - N.º105 da Rua Visconde de Paço Arcos (2946, B-14);
- S - Rua de Pedro Nolasco;
- E - Tardoz do prédio N.º16 da Rua do Guimarães (7331, B-25(A)) e N.º18 da mesma Rua (2952, B-14);
- W - Rua Visconde Paço do Arcos.

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)