

**GABINETE DO GOVERNADOR****Despacho n.º 136/GM/89**

Respeitante ao pedido feito por Ho Hau Wah, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 567 m<sup>2</sup>, sito na Estrada de D. João Paulino, n.ºs 20-B e 20-C, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um edifício destinado a habitação (Proc. n.º 887.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 113/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Ho Hau Wah, de nacionalidade portuguesa, solteiro, residente na Rua do Comendador Kou Ho Neng, n.º 2, em Macau, apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno, sito na Estrada de D. João Paulino, n.ºs 20-B e 20-C, em Macau, projecto este que, apreciado, mereceu daquela Direcção de Serviços parecer de que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação, ficando, todavia, o processo pendente até que fossem negociadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do mesmo.

2. Nestas circunstâncias, em Agosto de 1989, o concessionário solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno em causa, com a área de 572,60 m<sup>2</sup>, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão do contrato.

4. As condições foram aceites pelo requerente que, em 31 de Outubro de 1989, firmou um termo de compromisso no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometeu a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme informação n.º 341/89, de 3 de Novembro, da DSPECE, 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.

6. De acordo com a certidão passada pela CRPM, o prédio em causa encontra-se descrito sob o n.º 20 458 a fls. 145 v. do livro B-44, é foreiro ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor do requerente conforme inscrição n.º 108 471 a fls. 55 v. do livro G-97.

7. O terreno encontra-se assinalado na planta referenciada por «Proc. n.º 513/89», de 17 de Julho, da DSCC, com a área de 567 m<sup>2</sup>.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Novembro 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 ainda nos termos do artigo 124.º da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de 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, respeitante ao terreno com a área de 572 metros quadrados, ora rectificada para 567 metros quadrados, situado na Estrada de D. João Paulino, n.ºs 20-B e 20-C, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 20 458 a fls. 145 v. do livro B-44 e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 108 471 a fls. 55 v. do livro G-97.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 513/89, emitida em 17 de Julho, pela DSCC, 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, compreendendo quatro pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, será afectado à finalidade habitacional com a seguinte distribuição:

Zona residencial: r/c, 1.º e 2.º andares (691 m<sup>2</sup>);

Jardim: (56 m<sup>2</sup>);

Piscina: (25 m<sup>2</sup>);

Estacionamento e arrecadação: cave (257 m<sup>2</sup>).

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 \$ 102 900,00 (cento e duas mil e novecentas) 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 \$ 257,00 (duzentas e cinquenta e sete) patacas.

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global 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, relativamente à apresentação dos projectos, 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 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 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, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, 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 \$ 618 462,00 (seiscentas e dezoito mil quatrocentas e sessenta e duas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 138 462,00 (cento e trinta e oito mil quatrocentas e sessenta e duas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 480 000,00 (quatrocentas e oitenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 171 328,00 (cento e setenta e uma mil trezentas e vinte e oito) 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 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.

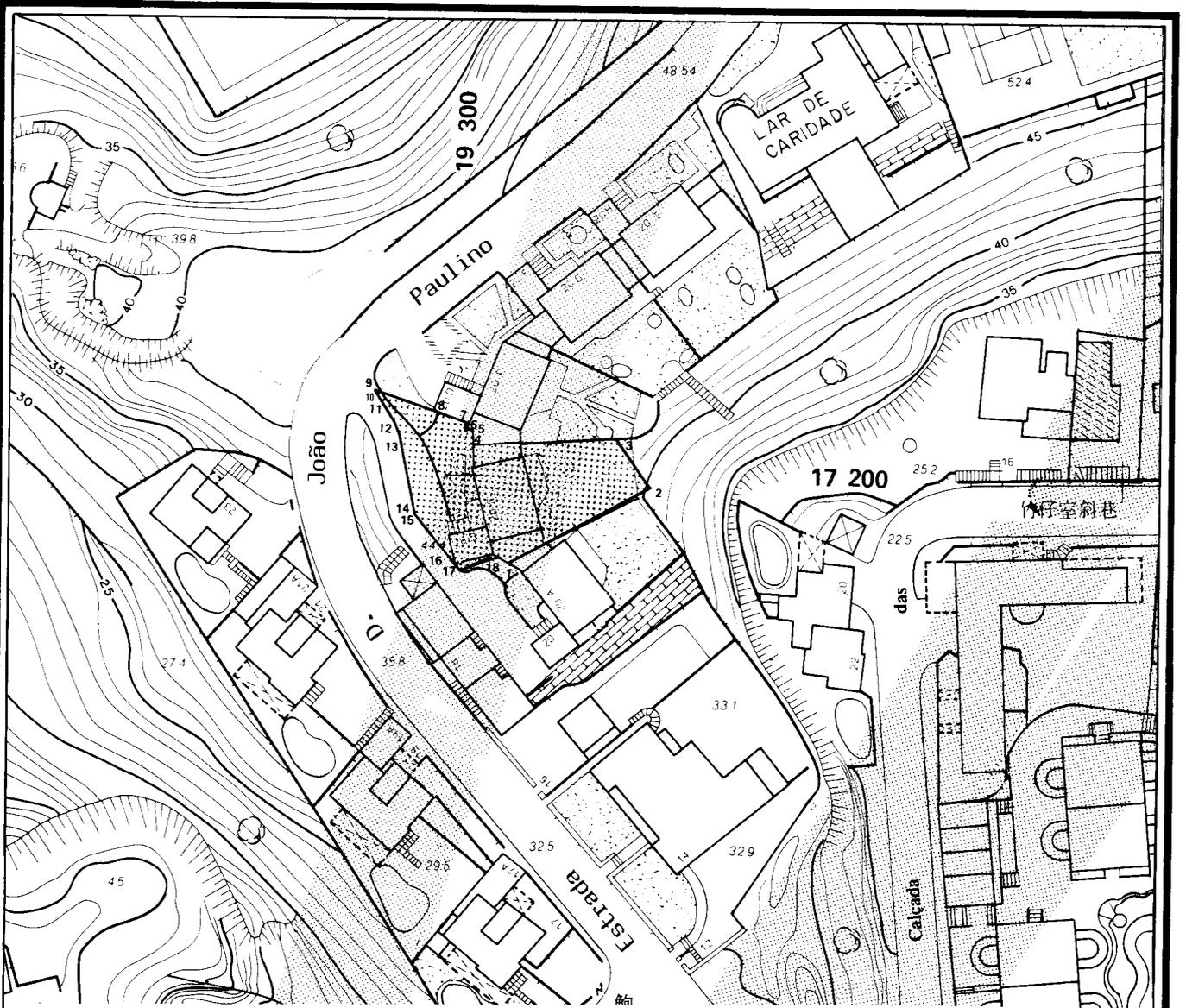
#### *Cláusula décima — Foro competente*

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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 11 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.



**ESTRADA D. JOÃO PAULINO, Nº20B  
e 20C (Nº20458, B-44).**

	M (m)	P (m)
1	19 306.5	17 186.6
2	19 328.5	17 198.3
3	19 323.3	17 205.6
4	19 301.0	17 204.5
5	19 301.1	17 206.8
6	19 299.9	17 207.3
7	19 300.1	17 208.0
8	19 295.7	17 209.7
9	19 286.0	17 213.1
10	19 286.8	17 211.6
11	19 287.9	17 210.5
12	19 289.1	17 208.5
13	19 290.0	17 206.3
14	19 292.6	17 194.1
15	19 292.7	17 193.9
16	19 298.5	17 186.6
17	19 299.5	17 185.5
18	19 305.1	17 187.7

**ÁREA = 567 m<sup>2</sup>**

- Confrontações actuais :

- N - Prédio Nº20-D e 20-E da Est. D. João Paulino (Nº20459, B-44);
- S - Prédio Nº20 e 20-A da Estrada D. João Paulino (Nº20457, B-44);
- E - Prédio com Nºs14 e 16 da Calçada das Chácaras (Nº14219, B-38);
- W - Uma via sem designação à Est. D. João Paulino de acesso aos prédios Nºs20 e 20A e Nº208 e 20C da mesma Estrada.

**DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO**

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

**ESCALA 1:1000**



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)