Despacho n.º 46/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Lou Wai Kei de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 45 m², sito na Rua do Rosário, n.º 6, 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 521.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. n.º 14/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lou Wai Kei, casado, residente na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º andar, D, em Macau, apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio n.º 6, da Rua do Rosário, 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. Tratando-se, porém, de terreno concedido, em regime de aforamento, pelo Território, o apresentante foi informado de que o processo ficaria pendente, até que fossem negociadas, com o Governo do Território, as condições referentes ao reaproveitamento do mesmo.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 26 de Outubro de 1989, dirigido a S. Ex.ª o Governador, entregue na DSPECE, Lou Wai Kei solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno em apreço, com a área de 45 m², 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 da concessão.

4. As condições propostas foram aceites pelo requerente que, em 17 de Fevereiro de 1990, firmou um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação n.º 46/90, de 21 de Fevereiro, 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 os Transportes e Obras Públicas, por despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. De acordo com a certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o prédio em causa encontra-se descrito sob o n.º 1 834 a fls. 17 v. do livro B-10, é foreiro ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor do requerente sob o n.º 7 410 a fls. 176 v. do livro G-93-A.

7. O terreno encontra-se assinalado na planta referenciada por «Proc. DPT/01/1 175/88», de 28 de Dezembro, da DSCC.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 15 de Março de 1990, 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 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, 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, respeitante ao terreno com a área de 45 m² (quarenta e cinco) metros quadrados, situado na Rua do Rosário, n.º 6, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 834, a fls. 17 v. do livro B-10 e inscrito o domínio útil a favor do segundo outorgante, sob o n.º 7 410 a fls. 176 v. do livro G-93-A.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DPT/01/1 175/88, de 28 de Dezembro, da 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, terá as seguintes finalidades de utilização:

Comercial: 36 m² (rés-do-chão);

Habitacional: 199 m² (1.º ao 4.º andar, com duplex).

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito de 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 MOP 5 060,00 (cinco mil 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 MOP 51,00 (cinquenta e uma) 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 (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 ecinco)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 estabelecido no RGCU ou em 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 MOP 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de MOP 85 762,00 (oitenta e cinco mil, setecentas e sessenta e duas) patacas, que será pago integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

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) Termo do prazo de multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno;

c) Alteração da finalidade da concessão;

d) Falta de pagamento pontual do foro;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

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.

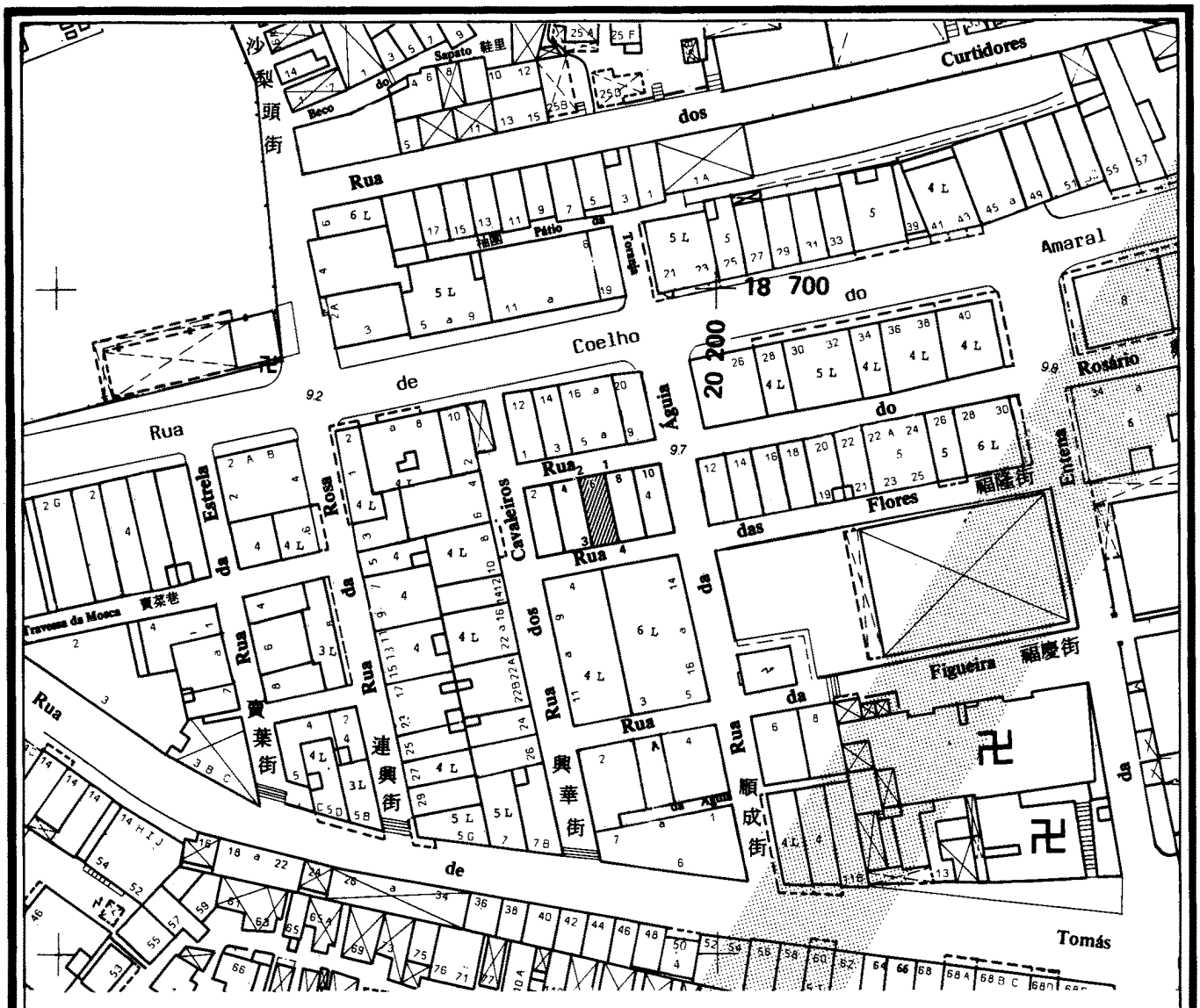
Cláusula décima — Foro competente

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 20 de Junho de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA DO ROSÁRIO, Nº6 (Nº1834, B-10)

	M(m)	P(m)
1	20 183.0	18 672.4
2	20 178.9	18 671.7
3	20 181.0	18 661.2
4	20 185.2	18 662.0

ÁREA = 45 m2

- Confrontaçoes actuais:

N - Rua do Rosário;
S - Rua das Flores;
E - Nº8 da Rua do Rosário (Nº1835, B-10);
W - Nº4 da Rua do Rosário (Nº1833, B-10).

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 no. 46 /SATOP/90 Parecer da CT No. 42/90 de 15/3/90 DPT/01/1175/88