Despacho n.º 124/SATOP/90

Respeitante ao pedido apresentado por Tang Chiu Wu de reaproveitamento do terreno situado na Rua de S. Domingos, n.os 16-A e 16-B, com a área rectificada de 113 m², tendo em vista a construção de um novo edifício, em propriedade horizontal, destinado ao comércio e à habitação (Proc. n.º 888.1, da ex-DSPECE, hoje DSSOPT, e Proc. n.º 61/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Tang Chiu Wu, residente na Rua Formosa, n.º 29, 14.º andar, A, em Macau, é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 113 m², situado na Rua de S. Domingos, n.os 16-A e 16-B, descrito na CRPM sob o n.º 10 098, a fls. 84 v. do livro B-27, e inscrito sob o n.º 41 710, a fls. 7 do livro G-34.

2. Pretende o concessionário reaproveitar o identificado terreno, pelo que submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu desta Direcção de Serviços parecer favorável.

3. Tratando-se de terreno concedido pelo Território, o processo ficou pendente até acordo entre o interessado e a Administração do Território quanto às condições a que o reaproveitamento deveria obedecer.

4. Tang Chiu Wu solicitou, então, junto dos SPECE, autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com revisão do contrato de concessão em vigor, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, (na redacção do Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho).

5. Os SPECE, tendo em consideração o projecto apresentado (construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, com 8 (oito) pisos, destinados a comércio e habitação) procederam ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixaram, em minuta de contrato, as condições pelas quais a concessão ficaria a reger-se.

6. As condições propostas foram aceites pelo requerente, o qual, em 22 de Junho de 1990, firmou termo de compromisso em que declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, indicados para o efeito.

7. O acordado foi proposto à consideração superior, através da informação n.º 179/90, dos SPECE, tendo obtido parecer concordante do director dos Serviços, no seguimento do qual o Ex.mo Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, em sessão de 30 de Agosto de 1990, deliberou emitir parecer favorável.

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, (na redacção do Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho), e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 192/90/M, de 3 de Outubro, autorizo o reaproveitamento do terreno situado na Rua de S. Domingos, n.os 16-A e 16-B, devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública, a outorgar nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área inicial de 112,25 m², rectificada para 113 m², situado na Rua de S. Domingos, n.os 16-A e 16-B, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 10 098 do livro B-27, e inscrito a favor do segundo outorgante, segundo a inscrição n.º 41 710 do livro G-34.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado com as letras «A» e «B» na planta anexa com o n.º 611/89, 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: três pisos (cave, rés-do-chão e sobreloja) com cerca de 258 m²;

Habitacional: cinco pisos (do 1.º ao 4.º andar «duplex») com cerca de 527 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeitos 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 $ 91 400,00 (noventa e uma mil e quatrocentas) 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 $ 229,00 (duzentas e vinte e nove) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se 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, 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 e 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 DSSOPT, 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 estabelecida para a 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 e 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 e 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 $ 839 614,00 (oitocentas e trinta e nove mil, seiscentas e catorze) patacas, devendo o pagamento efectuar-se da seguinte forma:

a) $ 239 614,00 (duzentas e trinta e nove mil, seiscentas e catorze) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 600 000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 214 160,00 (duzentas e catorze mil, cento 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, 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.

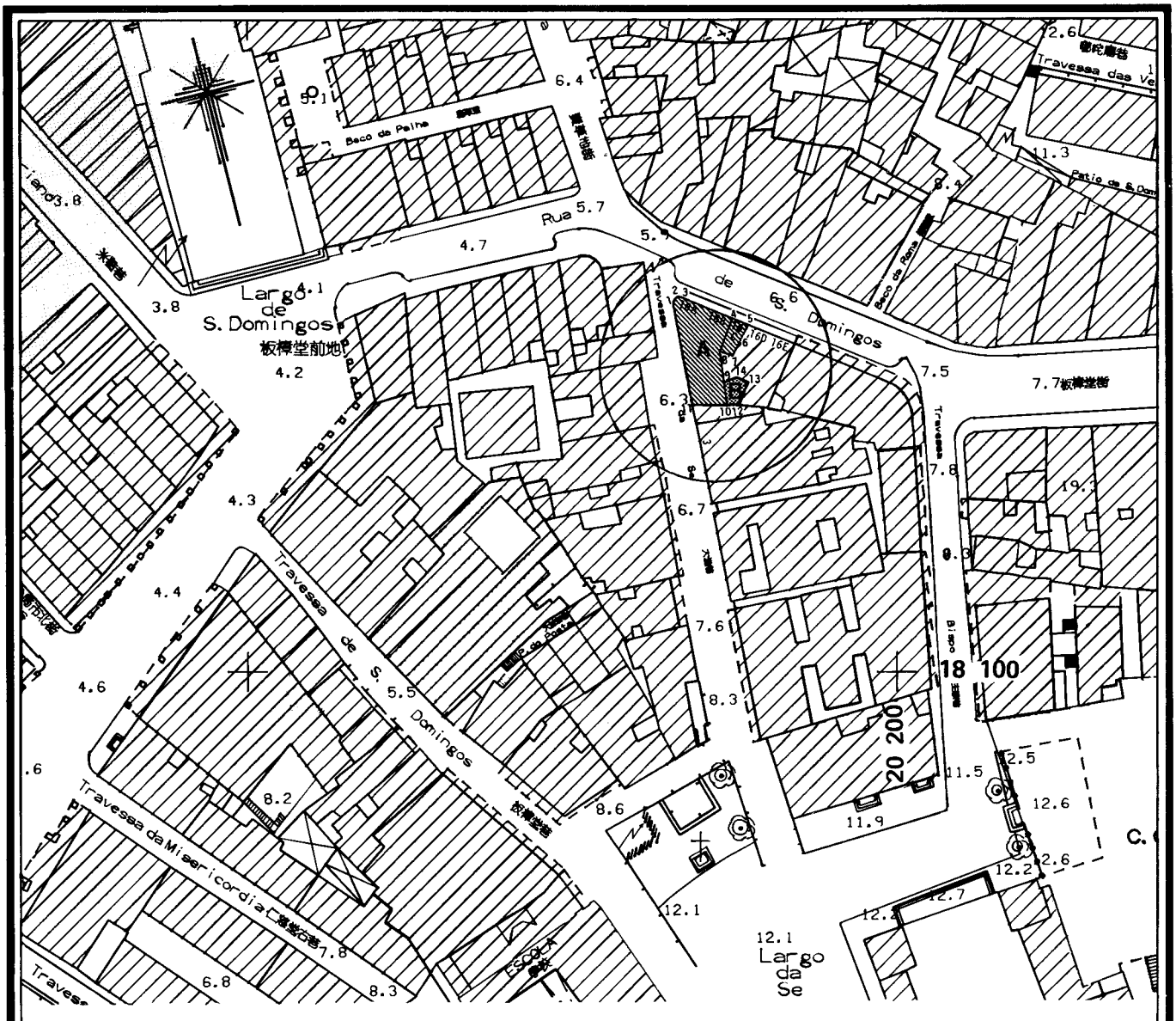
Cláusula décima — Foro competente

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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 6 de Dezembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA DE S.DOMINGOS Nºs.16A e 16B
COM PORTA DE SERVENTIA Nº.16C.

	N(m)	P(m)
1	20 165.9	18 157.2
2	20 166.0	18 157.5
3	20 166.4	18 157.6
4	20 174.8	18 154.2
5	20 177.1	18 153.3
6	20 176.2	18 151.6
7	20 174.9	18 148.4
8	20 172.8	18 149.2
9	20 173.5	18 144.5
10	20 174.0	18 140.9
11	20 168.7	18 141.1
12	20 175.9	18 141.1
13	20 177.1	18 144.6
14	20 175.3	18 145.3

ÁREA "A"= 107 m2

ÁREA "B"= 11 m2

Confrontações actuais :

- Parcela A

N - Rua de S. Domingos;
S - Nº3 da Travessa da Sé (Nº7878,B-25);
E - Parcela B e Nºs16D e 16E com porta de serventia Nº16C da Rua de S. Domingos (Nº10099, B-27);
W - Travessa da Sé.

- Parcela B

Pátio comum aos edifícios com os números de polícia Nºs16A, 16B e 16D, 16E da Rua de S. Domingos.

N e E - Nºs16D e 16E da Rua de S. Domingos com porta de serventia Nº16C da mesma Rua (Nº10099, B-27);
S - Nº3 da Travessa da Sé (Nº7878, B-25);
W - Parcela A.

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. 124 /SATOP/90 **Parecer da CT no.** 130/90 **de** 30.8.90 611/89 de 07/05/90