

**Despacho n.º 119/SATOP/91**

Respeitante ao pedido feito por Chung Ping Lun e Leong Hong Kit, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 57 m<sup>2</sup>, sito no Beco da Carpideira, n.º 17, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, (Processo n.º 978.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 47/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chung Ping Lun e Leong Hong Kit, com domicílio na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 38, r/c, em Macau, apresentaram na DSSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do edifício n.º 17, do Beco da Carpideira, em Macau, o qual foi considerado passível de aprovação, logo que fossem acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do mesmo terreno, uma vez que este se encontra concedido pelo Território, em regime de aforamento.

2. Nesta conformidade, em requerimento datado de 12 de Abril de 1990, os citados apresentantes solicitaram a S. Ex.ª o Governador autorização para modificarem o aproveitamento do referido terreno, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na DSSOPT, e com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, nos termos do n.º 3 do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

3. Tendo em consideração o referido projecto, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deve obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes mediante assinatura do termo de compromisso em 19 de Abril de 1991.

4. O reaproveitamento do terreno em apreço refere-se à parcela com a área de 57 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «A» na planta n.º 632/89, emitida pela DSCC, em 8 de Agosto de 1990.

A parcela com a área de 4 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «B» na mencionada planta, reverte ao Território, em virtude do cumprimento de novos alinhamentos.

5. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 3 632 a fls. 116 v. do livro B-18, estando o domínio útil inscrito a favor dos requerentes, conforme inscrição n.º 109 854 a fls. 153 v. do livro G-100.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras, em sessão de 23 de Maio de 1991, emitido 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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, devendo a revisão do contrato de concessão, por aforamento, ser titulada por escritura pública a outorgar nas condições seguintes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno situado no Beco da Carpideira, n.º 17, com porta traseira pelo n.º 11 do mesmo Beco, em Macau, com a área inicial de 61 (sessenta e um) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 3 632 a fls. 116 v. do livro B-18, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 109 854 a fls. 153 v. do livro G-100;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 4 (quatro) metros quadrados, e assinalada com a letra «B» na planta n.º 632/89, emitida em 8 de Agosto de 1990, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno, agora com a área de 57 (cinquenta e sete) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» na mencionada planta, 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 4 (quatro) pisos.

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

Comercial: r/c com 42 m<sup>2</sup>;

Habitacional: do 1.º ao 3.º andares com 147 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 \$ 8 400,00 (oito 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 \$ 51,00 (cinquenta e uma) patacas.

*Cláusula quarta — Encargo especial*

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a pavimentação da parcela destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta n.º 632/89, da DSCC, de acordo com as determinações do Leal Senado, bem como a desocupação e remoção do terreno de todas as construções e materiais aí existentes.

*Cláusula quinta — 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 RGPU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 sexta — 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 sétima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 81 546,00 (oitenta e uma mil, quinhentas e quarenta e seis) patacas, que será pago integralmente 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

#### *Cláusula oitava — 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 nona — 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 décima — 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 sexta;

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 sétima.

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.

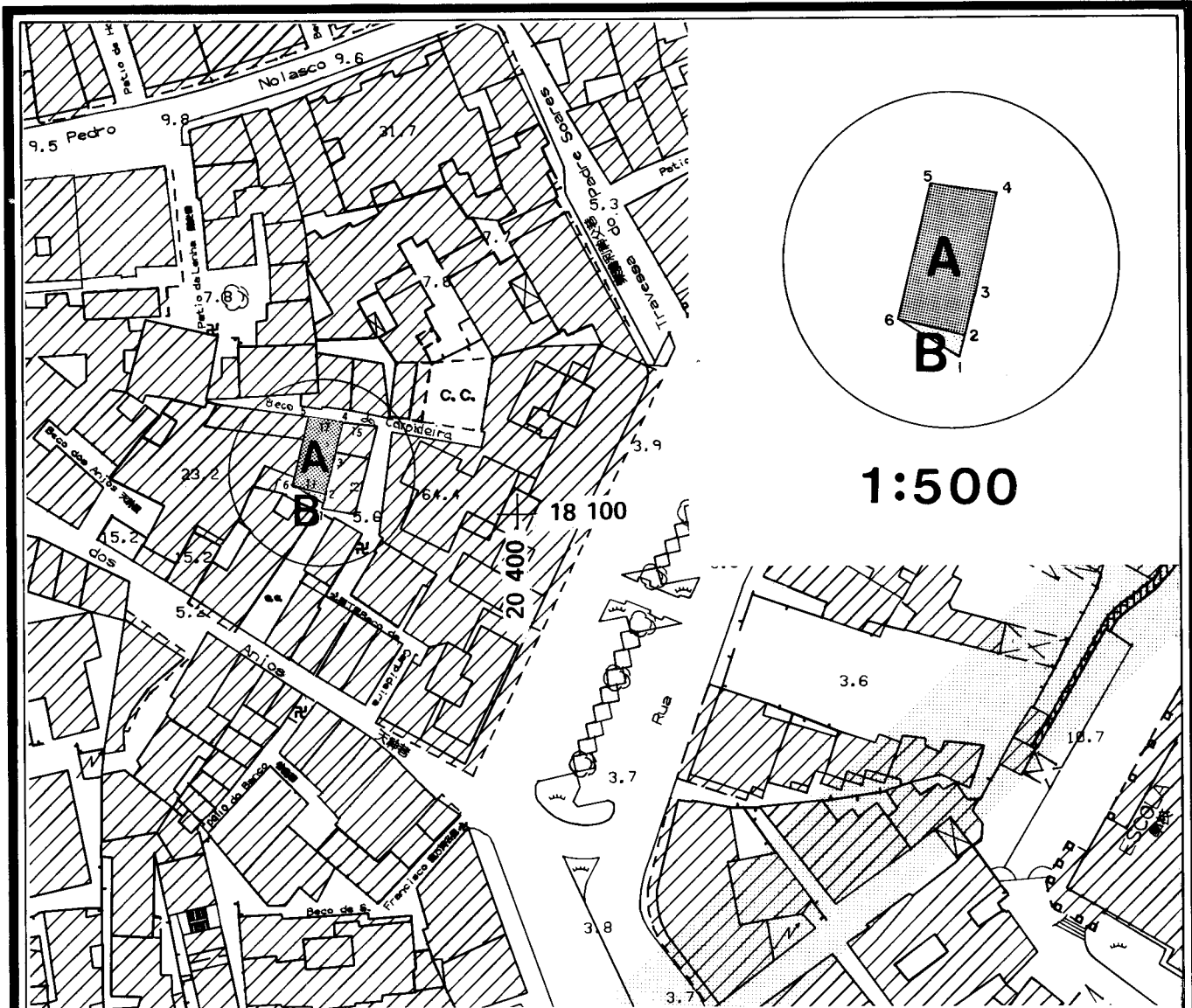
#### *Cláusula décima primeira — Foro competente*

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

#### *Cláusula décima segunda — 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 16 de Julho de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



**BECO DA CARPIDEIRA Nº17 COM PORTA  
TRAZEIRA Nº11 DO MESMO BECO**

|   | M(m)     | P(m)     |
|---|----------|----------|
| 1 | 20 570,5 | 18 102,4 |
| 2 | 20 571,0 | 18 103,6 |
| 3 | 20 571,9 | 18 107,0 |
| 4 | 20 573,5 | 18 114,4 |
| 5 | 20 568,5 | 18 115,1 |
| 6 | 20 565,9 | 18 104,9 |

 **ÁREA "A" = 57 m<sup>2</sup>**

 **ÁREA "B" = 4 m<sup>2</sup>**

**Confrontações actuais**

- Parcela A  
Parte da desc. (Nº3632, B-18)

- N - Beco da Carpideira;
- S - Parcela B;
- E - Prédio Nº15 do Beco da Carpideira (Nº3596, B-18) e tardo do prédio Nº13 do mesmo Beco;
- W - Prédio Nº16 da Travessa dos Anjos, Nºs7, 9, 11 e 13 do Beco dos Anjos e Nº9B do Beco da Carpideira (Nº2654, B-13) em parte duplamente descrito sob os (Nº3633, B-18 e 2656, B-13).

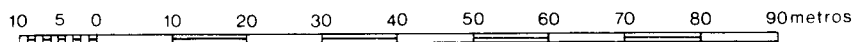
- Parcela B  
Parte da desc. (Nº3632, B-18)

- N - Parcela A;
- S - Beco da Carpideira;
- E - Tardo do prédio Nº13 do Beco da Carpideira.

**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)