

GOVERNO DE MACAU

GABINETE DO GOVERNADOR

Despacho n.º 88/GM/95

Respeitante ao pedido feito por Ng Fok, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 521 m², sito em Macau, na Avenida da República, destinado a habitação.

Reversão a favor do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de uma parcela do terreno concedido, com a área de 26 m² (Processo n.º 1 946.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 79/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento que me foi dirigido, datado de 1 de Junho de 1995, Ng Fok, casado com Au Sheung Ngo, no regime de separação de bens, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 594, edifício do Banco Comercial de Macau, 16.º andar, veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno que lhe está concedido, por aforamento, com a área de 521 m², sito em Macau, na Avenida da República, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação condicionada, conforme despacho de 16 de Março de 1995, do subdirector.

2. Como o terreno em causa se insere na zona de protecção da Colina da Penha/Barra, o referido projecto de arquitectura foi submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM), tendo o Gabinete de Património Cultural, em 20 de Julho de 1994, emitido parecer de aprovação condicionada, homologado por despacho do Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, em 12 de Agosto de 1994.

3. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 19 453 a fls. 113 v. do livro B-40 e inscrito a favor do requerente sob o n.º 6 651 a fls. 192 v. do livro G-91A e o domínio directo encontra-se inscrito a favor do Território através da inscrição sem número a fls. 267 do livro B-18. Encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 2 327/89, emitida em 22 de Maio de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com a área de 521 m².

4. Por força do alinhamento definido para o local, a parcela assinalada com a letra «B» na citada planta, com a área de 26 m², destina-se a ser desanexada da descrição mencionada e a integrar o domínio público do Território, passando o terreno concedido a ser constituído pela parcela assinalada com a letra «A» na mesma planta, com a área de 495 m².

5. O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de uma moradia unifamiliar, com 5 pisos.

6. Após a apresentação da documentação necessária à instrução do processo o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo do valor das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato que foi aceite pelo requerente, conforme declaração datada de 8 de Julho de 1995.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Setembro de 1995, emitiu parecer favorável.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Dezembro de 1995.

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, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Ng Fok, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 521 (quinhentos e vinte e um) metros quadrados, situado na Avenida da República, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 2 327/89, emitida em 22 de Maio de 1995, pela DSCC, descrito na CRPM sob o n.º 19 453 a fls. 113 v. do livro B-40 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 6 651 a fls. 192 v. do livro G-91A;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 26 (vinte e seis) metros quadrados, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, assinalada pela letra «B» na planta da DSCC acima mencionada e destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos.

2. A concessão do terreno com a área de 495 (quatrocentos e noventa e cinco) metros quadrados, assinalado pela letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de uma moradia unifamiliar, compreendendo 5 (cinco) pisos.

2. A moradia referida no número anterior é afectada às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: com a área de 1 194 m²;

Estacionamento: com a área de 176 m²;

Área livre: com a área de 237 m².

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para 482 100,00 (quatrocentas e oitenta e duas mil e cem) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago, no prazo de 1 (um) mês, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 1 205,00 (mil duzentas e cinco) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada, sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, 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 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, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos de contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até 5 000,00 (cinco mil) 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 2 143 022,00 (dois milhões, cento e quarenta e três mil e vinte e duas) patacas, da seguinte forma:

a) 1 000 500,00 (um milhão e quinhentas) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de 1 142 522,00 (um milhão, cento e quarenta e duas mil, quinhentas e vinte e duas) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 601 424,00 (seiscentas e uma mil, quatrocentas e vinte e quatro) patacas, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

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.

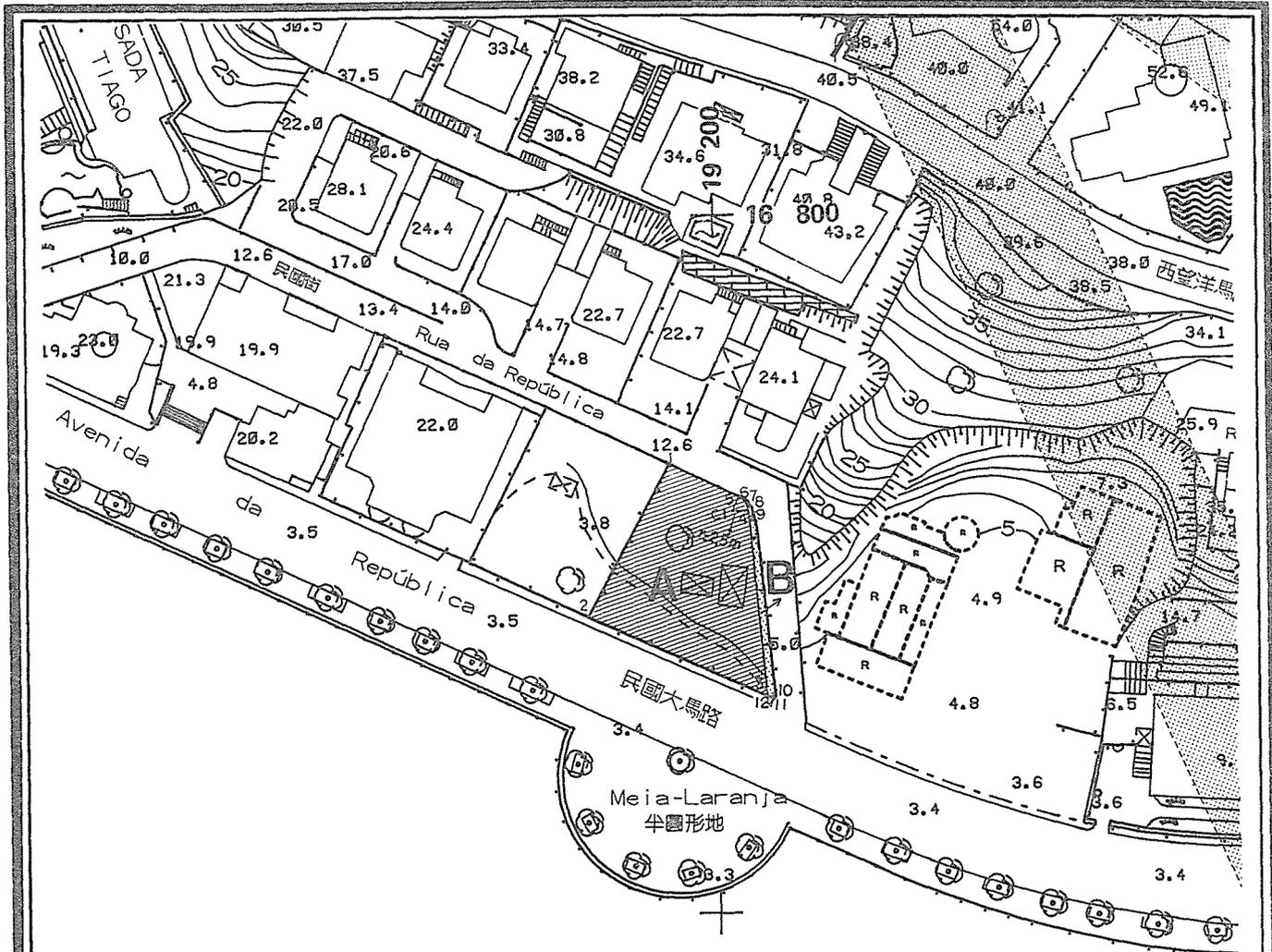
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1995. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.



Avenida da República, s/n

No	M (m)	P (m)
C1	19202	16757.4
19203	16764.4	
19204	16742.6	
19205	16731.1	
19206	16757.6	
19207	16759.7	
19208	16759.9	
19209	16758.0	
19210	16755.7	
19211	16731.1	
19212	16730.7	



Área "A" = 495 m²



Área "B" = 26 m²

- CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Parte do terreno descrito sob o (n°19453,B-40)

N - Rua da República;
S - Avenida da República;
E - Parcela B;
W - Terreno situado na Avenida da República descrito sob o (n°14215,B-38);

-Parcela B
Parte do terreno descrito sob o (n°19453,B-40) a integrar no domínio público do Território (Avenida da República)

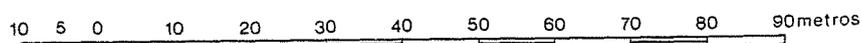
S - Avenida da República;
E - Rua da República;
W - Parcela A.

Obs:-As parcelas "A+B", correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (n°19453,B-40)

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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)