

Despacho n.º 101/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por José Cheung e Wong Yau Hing, representados pelo seu bastante procurador Fung Git Joun, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 72 m², sito na Rua de Camilo Pessanha, n.º 12 em virtude da modificação do aproveitamento do mesmo terreno com a construção de um novo edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação e simultânea reversão ao domínio útil do Território de uma parcela a desanexar daquele terreno, com a área de 3 m², destinada a passeio público (Proc.n.º 65/88).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda, outorgada em 3 de Dezembro de 1986, no Primeiro Cartório Notarial de Macau, José Cheung aliás, Cheung Tai, casado com Wong Yau Hing no regime de comunhão de adquiridos, residentes em Macau na Estrada de Coelho do Amaral, n.º 18, F, r/c, adquiriram o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1079 a fls. 66 v. do livro B-7, sito no n.º 12 da Rua de Camilo Pessanha.

2. Sobre o terreno recai o ónus de aforamento a favor do Território, conforme certidão passada pela Conservatória e inscrição sem número a fls. 203 do livro B-8, estando o domínio útil registado a favor dos citados proprietários, conforme inscrição n.º 3 025 a fls. 59 do livro G-82A.

3. Pretendendo fazer o reaproveitamento do terreno os citados proprietários através do seu bastante procurador Fung Git Joun, residente em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro n.º 26, apresentaram na DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, foi considerado passível de aprovação logo que acordadas com a Administração do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno e condicionado à rectificação da fachada de forma a dar cumprimento ao P.I.U. de Almeida Ribeiro.

4. Assim, por requerimento datado de 1 de Setembro de 1987 o citado procurador, na qualidade referida, solicitou a S. Ex.^a o Governador autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

5. O novo edifício a implantar no terreno é composto de sete pisos (r/c, 1.º, 2.º, 3.º, 4.º e 5.º andares, tendo este último um duplex) em regime de propriedade horizontal, destinados a comércio e habitação.

6. Tendo em consideração o projecto apresentado e seguindo os critérios utilizados em casos similares, os SPECE procederam ao cálculo do prémio do contrato e actualização do domínio útil e foro, bem como fixaram em minuta de contrato as restantes condições a que deveria obedecer a alteração do contrato de concessão.

7. Com as condições propostas concordou o referido procurador, o qual, em 3 de Junho de 1988, 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 indicado.

8. Conforme informação n.º 256/88, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. O terreno tem uma área rectificada para 69 m² e encontra-se assinalado com a letra «A» na planta referenciada por DTC/01/23-A/87, dos Serviços de Cartografia e Cadastro, destinando-se a parcela com 3 m² assinalada com a letra «B» na mesma planta, a passeio público.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Julho de 1988, 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 de contrato que se junta em anexo ao presente parecer e dele constitui parte integrante para todos os efeitos.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições constantes 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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno supra identificado, devendo o respectivo contrato 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, do terreno com a área de 72 (setenta e dois) metros quadrados, situado na Rua de Camilo Pessanha, n.º 12, em Macau, descrito sob o n.º 1 079 do livro B-7 da CRP, constituído por duas parcelas de terreno, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta DTC/01/23-A/87, emitida pelos SCC, e fazendo parte integrante deste contrato.

2. A parcela com a área de 3 (três) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/23-A/87, dos SCC, reverte para o primeiro outorgante, ficando o terreno com a área de 69 (sessenta e nove) metros quadrados, assinalado com a letra «A» na referida planta dos SCC, de ora em diante designado simplesmente por terreno, e cuja concessão 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 de 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal.

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

Habitação: r/c, 1.º ao 4.º, e 5.º andares (Dup.) (cerca de 383 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 86 m²).

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 \$ 40 960,00 (quarenta mil, novecentas 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 \$ 102,00 (cento e duas) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído 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 observar os seguintes prazos, relativamente à apresentação dos projectos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto (fundações e estruturas, abastecimento de água, drenagem e esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 30 (trinta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto, para início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram 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 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 prescrito no RGCU, ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU com excepção da falta de licença. A falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, por incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão da obra, o segundo outorgante

fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias. Para além de sessenta dias, 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 ao primeiro outorgante, por escrito e no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, a importância de \$ 128 000,00 (cento e vinte e oito mil) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) \$ 28 000,00 (vinte e oito mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 100 000,00 (cem mil) patacas, vencerá juros à taxa anual de 5% e será pago em 3 (três) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de \$ 35 015,00 (trinta e cinco mil e quinze) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 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, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e à obra aos representantes dos Serviços da Administração que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes a assistência e meios necessários ao 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 desta 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.

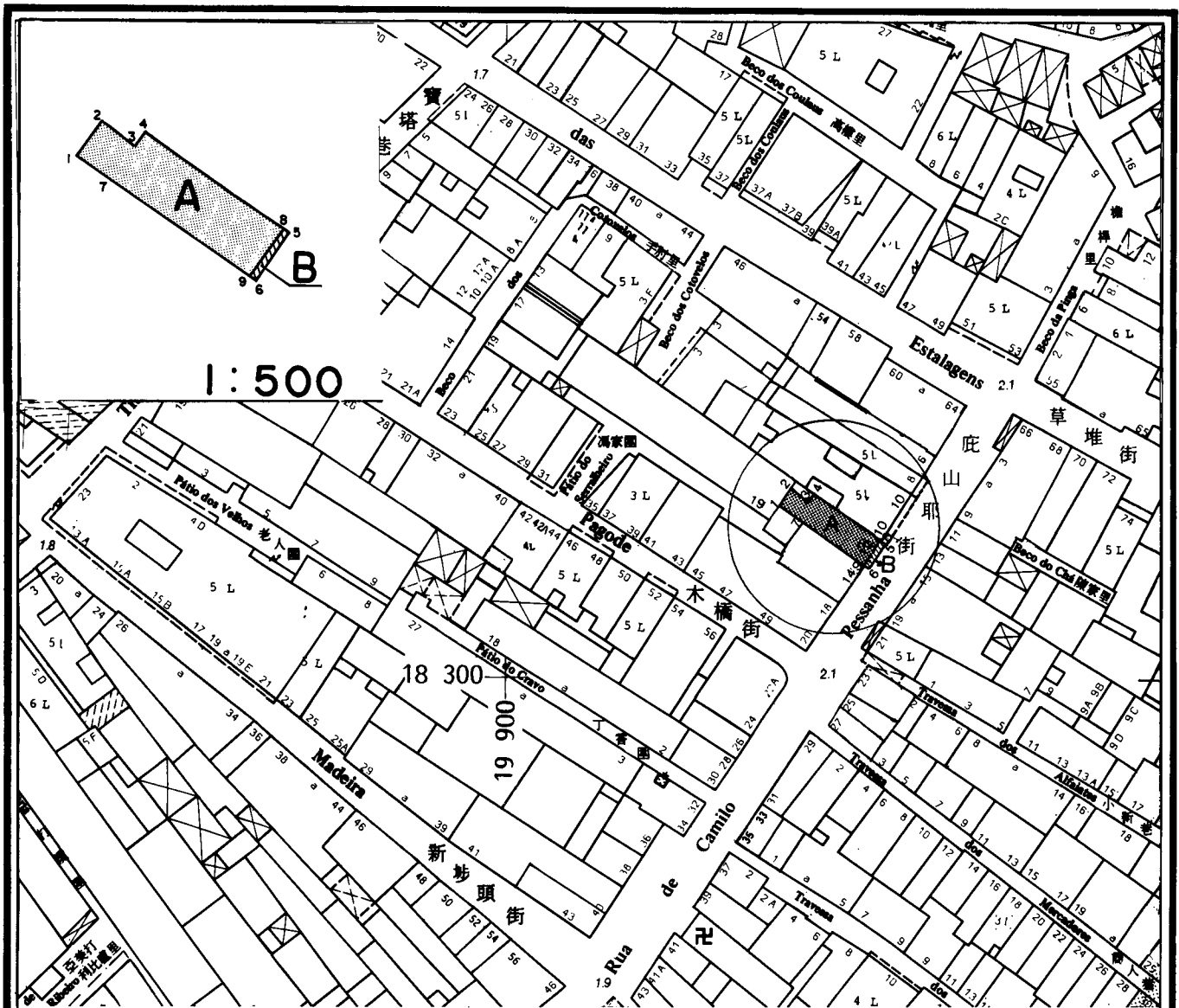
Cláusula décima — Foro competente

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



Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pela Lei de Terras (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 as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA DE CAMILO PESSANHA, N.º 12
(N.º 1079, B-7).

	M	P
1	19 941.6	18 326.4
2	19 943.5	18 329.0
3	19 946.1	18 327.1
4	19 946.9	18 328.2
5	19 958.0	18 320.6
6	19 955.4	18 316.8
7	19 945.0	18 323.9
8	19 957.5	18 320.8
9	19 954.9	18 317.2

 AREA "A" = 69 m²
 AREA "B" = 3 m²

- Confrontações:

- Parcela A

NE - Edifício "Ken Cheong" antigos
N.ºs 10 e 10A da Rua de Camilo
Pessanha (N.ºs 10516 e 10517, B-28);
SE - Parcela B;
SW - N.º 14 da Rua Camilo de Pessanha
(N.º 9590, B-26);
NW - N.º 19 do Pátio do Serralheiro
(N.º 12091, B-32).

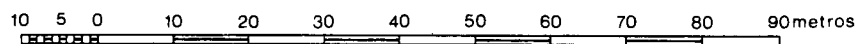
- Parcela B

NW, SE e SW - Rua de Camilo
Pessanha;
NW Parcela A.

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)