

**Despacho n.º 105/SAOPH/88**

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Fomento Predial Hon Iek, Lda., representada pelo seu gerente-geral Mok Kuan Iek, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 380 m<sup>2</sup>, sito na Rua de António Basto, n.º 2-A, com porta de serventia para a Rua de Silva Mendes, por 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 69/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido ao director dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, a Companhia de Fomento Predial Hon Iek, Lda., representada por Mok Kuan Iek, proprietária do edifício n.º 2-A, da Rua de António Basto, com porta de serventia para a Rua de Silva Mendes, solicitou a aprovação de um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do citado edifício.

2. O projecto, depois de apreciado, foi considerado passível de aprovação do ponto de vista de licenciamento, mas por se tratar de terreno concedido pelo Território ficou pendente do acordo entre a requerente e o Governo do Território quanto às condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Efectivamente, conforme certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o terreno tem a área de 380 m<sup>2</sup>, é foreiro ao Território, descrito nesta Conservatória sob o n.º 12 800, achando-se inscrito, provisoriamente, por dúvidas, a favor da citada Companhia, sob o n.º 5 975.

4. Assim, por requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, em 24 de Maio de 1988, a referida Companhia, representada pelo seu já citado gerente-geral Mok Kuan Iek, solicitou 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. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a modificação de aproveitamento requerida.

6. Com as condições fixadas concordou o representante da Companhia, que, em 1 de Julho último, firmou um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

7. De acordo com a informação n.º 283/88, de 1 de Julho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 28 de Julho de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, 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 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 em epígrafe identificado, devendo o respectivo contrato de revisão de 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 380 metros quadrados, situado na Rua de António Basto, 2-A, com porta de serventia para a Rua de Silva Mendes, 3, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12 800 e inscrito a favor do segundo outorgante, segundo a inscrição n.º 5 975.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/1 071/87, dos SCC, 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: parte do rés-do-chão com cerca de 208 m<sup>2</sup>;

Habitacional: parte do r/c e do 1.º ao 5.º andares, com cerca de 2 317 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 Pts. \$ 210 320,00 (duzentas e dez mil, trezentas e vinte) 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 Pts. \$ 526,00 (quinhentas e vinte e seis) 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 apresen-

tação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, 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 DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU, ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 \$ 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 \$ 887 160,00 (oitocentas e oitenta e sete mil, cento e sessenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 87 150,00 (oitenta e sete mil, cento e cinquenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 800 010,00 (oitocentas mil e dez) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 280 113,00 (duzentas e oitenta mil, cento e treze) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 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.

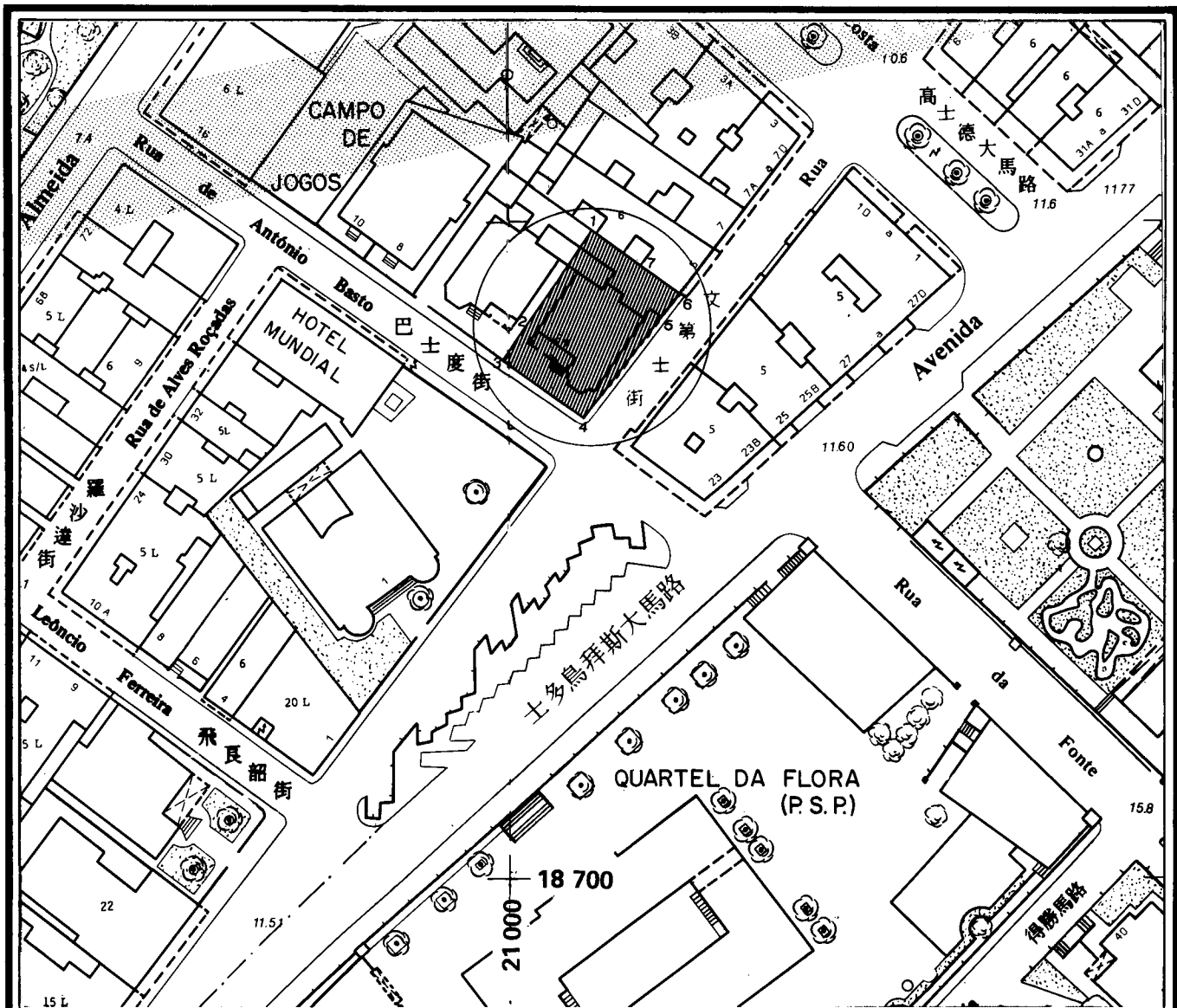
#### *Cláusula décima — Foro competente*

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 as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA ANTONIO BASTO. Nº-2A COM A PORTA DE  
SERVENTIA Nº.3 PARA A RUA SILVA MENDES  
(Nº. 12800, B-34)

	M	P
1	21 012.8	18 798.5
2	21 002.4	18 783.6
3	20 999.1	18 778.9
4	21 011.7	18 770.0
5	21 023.4	18 785.5
6	21 026.2	18 789.1
7	21 022.7	18 791.5

AREA-380 m2

- Confrontações:

- NE - Nºs 5, 5A e 5B da Rua Silva Mendes (Nº13930, B-37);
- SE - Rua de Silva Mendes;
- SW - Rua de António Basto;
- NW - Nºs 4 e 6 da Rua António Basto (Nº12801, B-34).

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)