

Despacho n.º 112/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Vong Siu Vai e Chan Kuai Leong de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno, sito na Rua de S. Domingos, n.º 24, com a área de 89 m², em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 76/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de compra e venda celebrada em 23 de Fevereiro de 1981, Vong Siu Vai e Chan Kuai Leong adquiriram o prédio n.º 24, da Rua de S. Domingos, descrito sob o n.º 666 do livro B-4 e registado o domínio útil a seu favor, conforme inscrição n.º 84 286 da Conservatória do Registo Predial de Macau. Sobre o referido prédio recai o ónus de aforamento a favor do Território, conforme inscrição s/n.º, a fls. 108 do livro B-12, daquela Conservatória.

2. Pretendendo o referido adquirente efectuar o reaproveitamento do terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, com sete pisos, destinado a habitação e comércio, submeteram à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Nesse sentido, Vong Siu Vai e Chan Kuai Leong, por requerimento datado de 11 de Janeiro de 1988, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitaram 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.

4. 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 do aproveitamento requerida.

5. Com as condições fixadas concordaram os requerentes, conforme o termo de compromisso por eles firmado em 22 de Junho de 1988, no qual declaram 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.

6. Em conformidade com a informação n.º 285/88, de 4 de Julho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual S. Ex.ª o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Agosto 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 referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da 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, do terreno com a área de 89 (oitenta e nove) metros quadrados, situado na Rua de S. Domingos, n.º 24, em Macau, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 666 do livro B-4, e inscrito a favor do segundo outorgante, segundo a inscrição n.º 84 286 do livro G-54.

3. A concessão do terreno, assinalado na planta com o n.º DTC/01/740/87, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato, 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 461 m²); e

Comércio: r/c e s/l (cerca de 159 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 é actualizado para \$ 69 960,00 (sessenta e nove 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 \$ 175,00 (cento e setenta e cinco) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo 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:

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) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data 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, 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 RGPU, ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU 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 60 (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 \$ 292 863,00 (duzentas e noventa e duas mil, oitocentas e sessenta e três) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) \$ 62 863,00 (sessenta e duas mil, oitocentas e sessenta e três) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente no montante de \$ 230 000,00 (duzentas e trinta mil) patacas, vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de \$ 80 530,00 (oitenta mil, quinhentas e trinta) 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, 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 nova — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade da 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 que será publicado 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.

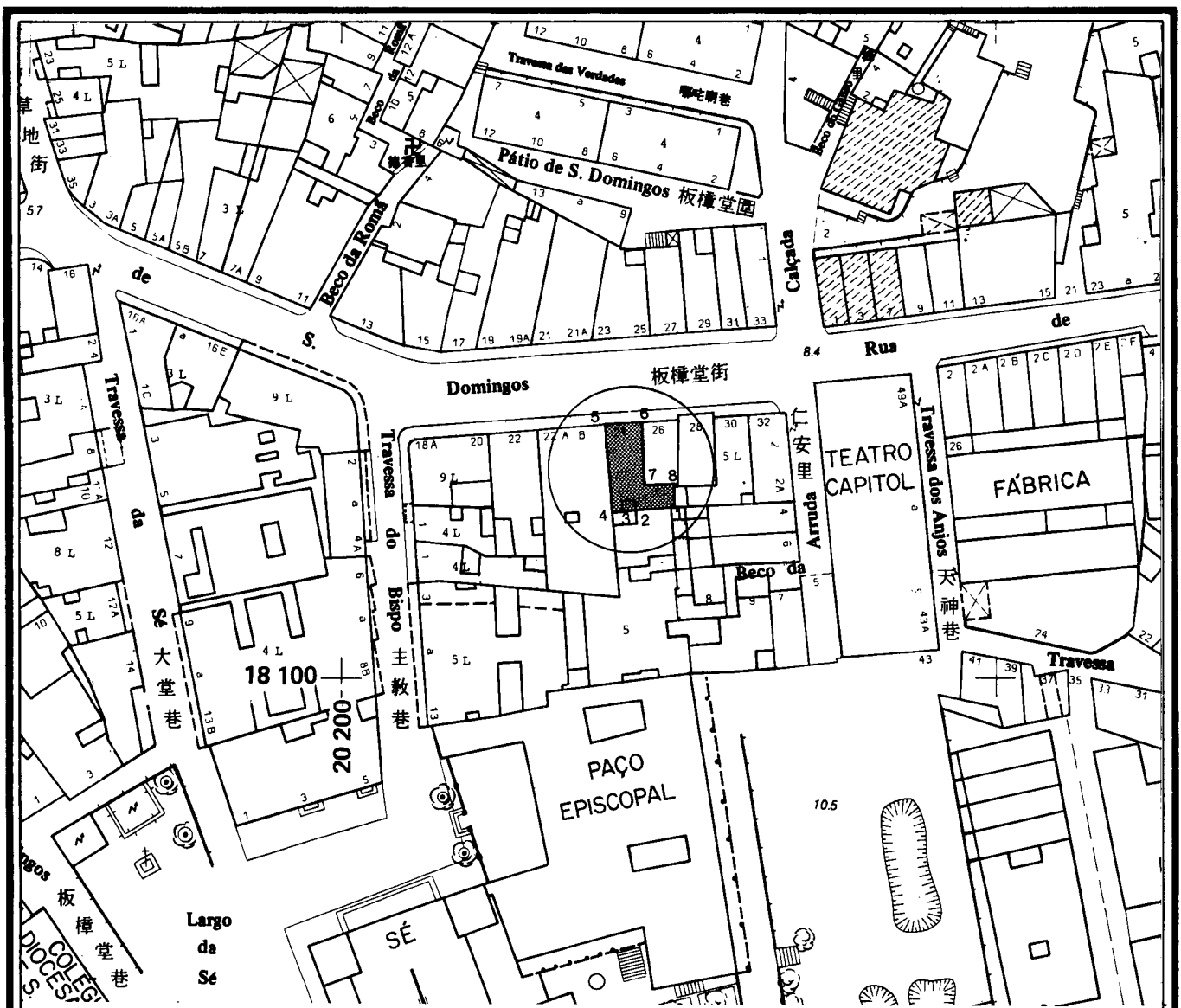
Cláusula décima — Foro competente

Para os 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 S. DOMINGOS N.º 24

	N	P
1	20 250.9	18 126.1
2	20 246.4	18 125.8
3	20 243.9	18 125.5
4	20 241.3	18 125.3
5	20 240.5	18 138.7
6	20 246.0	18 139.1
7	20 246.4	18 129.7
8	20 251.0	18 129.7



ÁREA= 89 m²

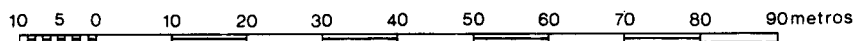
- Confrontações:

- N - Rua de S. Domingos e o tardoz do N.º 26 da mesma Rua (N.º 5600, B-23);
- S - Tardoz dos N.ºs 3 a 13 da Travessa do Bispo (N.º 247, B-1);
- E - N.º 26 da Rua de S. Domingos (N.º 5600, B-23) e um pátio interior no tardoz dos N.ºs 30 e 30A da mesma Rua (N.º 2889, B-14);
- W - N.º 22B da Rua de S. Domingos (N.º 14060, B-37).

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)