

Despacho n.º 114/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Leong Cheok Fai, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, de dois terrenos com a área global de 60 m², sitos na Travessa da Chupa n.º 1 e 3, e simultânea concessão, por aforamento, de uma parcela de 38 m² anexa àqueles, a fim de cumprir os novos alinhamentos, e destinada a ser aproveitada conjuntamente com o terreno já concedido, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, com finalidade comercial e habitacional (Proc. n.º 138/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em consequência do projecto de arquitectura apresentado na DSOPT, a implantar nos terrenos resultantes da demolição dos prédios n.º 1 e 3, da Travessa da Chupa, em Macau, Leong Cheok Fai, residente em Macau, titular dos referidos prédios, em requerimento de 1 de Setembro de 1987, solicita a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento daqueles terrenos, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor, uma vez que se constatou serem terrenos aforados pelo Território, mais solicitando, no mesmo requerimento, que lhe seja concedido, por aforamento, uma outra parcela, anexa aos referidos terrenos, com a área de 24 m², por forma a cumprir os alinhamentos definidos para o local.

2. Pretende o requerente, desta forma, reaproveitar os terrenos com a construção de um edifício com 6 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação.

3. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o prédio n.º 1, com a área de 10,56 m², está descrito sob o n.º 5 358 e o prédio n.º 3, com a área de 49,53 m², está descrito sob o n.º 5 359, ambos inscritos a favor do requerente, conforme inscrições n.º 92 471 e 82 492, respectivamente. O domínio directo de ambos os terrenos encontra-se inscrito a favor do Território sob os n.º 660 e 661 do livro F-1.

4. O parecer emitido pela DSOPT sobre o projecto de arquitectura apresentado é de que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada há a objectar à sua aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento dos terrenos. Ouvido sobre o mesmo projecto, o Instituto Cultural de Macau emitiu também parecer favorável.

5. Em face dos referidos pareceres, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a presente revisão. Com tudo concordou o requerente conforme o termo de compromisso por ele firmado em 16 de Novembro de 1987, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local para o efeito indicados.

6. Em conformidade com a informação n.º 373/87, de 16 de Novembro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 25 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 nos artigos 29.º, n.º 2, e 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, e simultaneamente de concessão, também por aforamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão das concessões, por aforamento, dos terrenos sitos na Travessa da Chupa, n.º 1 e 3, descritos, respectivamente, sob os n.º 5 358 e 5 359 a fls. 253 e 253 v. do livro B-22 da Conservatória do Registo Predial, com a área global de 60,09 m²;

b) A concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno não descrita, anexa aos terrenos identificados na alínea anterior, com a área de 37,91 m².

2. Os terrenos referidos nas alíneas a) e b) do número anterior, com a área global de 98 m², serão anexados entre si e encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta referenciada por DTC/01/305-B/86, dos Serviços de Cartografia e Cadastro, passando de ora em diante a ser designados apenas por terreno, cuja concessão, por aforamento, passará 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 6 (seis) pisos.

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

Comercial: parte do t/c e sobreloja (66 m²);

Habitacional: área remanescente (469 m²).

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado globalmente para \$ 11 360,00 (onze mil, trezentas e sessenta) patacas, assim discriminado:

a) Terreno descrito sob o n.º 5 358: \$ 1 508,00;

b) Terreno descrito sob o n.º 5 359: \$ 7 070,00;

c) Parcela de terreno ora a conceder: \$ 2 782,00.

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 \$ 59,00 (cinquenta e nove) patacas, assim discriminado:

- a) Terreno descrito sob o n.º 5 358: \$ 7,80;
- b) Terreno descrito sob o n.º 5 359: \$ 36,80;
- c) Parcela de terreno ora a conceder: \$ 14,40.

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) 60 (sessenta) 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, 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 à multa de \$ 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 à multa correspondente 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 MOP \$ 140 050,00 (cento e quarenta mil e cinquenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 30 050,00 (trinta mil e cinquenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 110 000,00 (cento e dez mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 31 512,00 (trinta e uma mil, quinhentas e doze) 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 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, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual do foro;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. 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.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante, no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2.

Cláusula décima — Foro competente

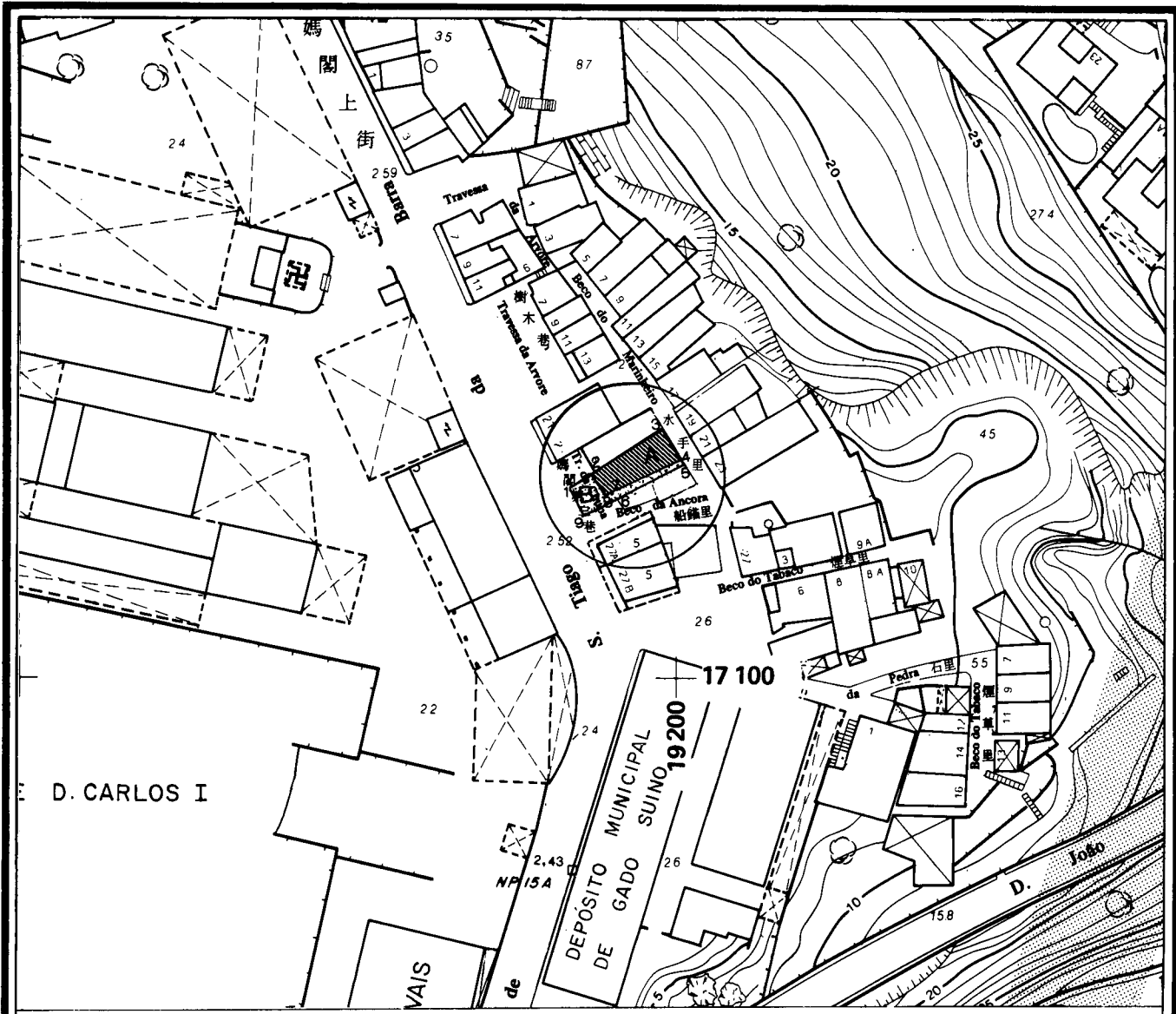
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do

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. — *Secretário-Adjunto, Joaquim Leitão da Rocha Cabral.*



TRAVESSA DA CHUPA N.º 1 e 3

	M (m)	P (m)
1	19 183.6	17 128.7
2	19 187.1	17 130.9
3	19 198.0	17 137.8
4	19 201.0	17 133.0
5	19 201.5	17 132.2
6	19 191.1	17 127.2
7	19 190.2	17 128.4
8	19 189.3	17 127.7
9	19 185.7	17 124.5



ÁREA A = 60 m²



ÁREA B = 38 m²

- Confrontações actuais:

- Parcela A

Travessa da Chupa N.º 1 e 3 (N.º 5358 e 5359, B-22).

- NE - Beco do Marinheiro;
- SE e SW - Parcela B;
- NW - Prédio N.º 5 da Trav. da Chupa (N.º 5392, B-22).

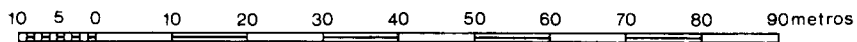
- Parcela B

- NE - Beco do Marinheiro e Parcela A;
- SE - Beco da Ancora;
- SW - Rua S. Tiago da Barra;
- NW - Travessa da Chupa e 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)