

Despacho n.º 116/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Chan Kat Chio, representado pelo seu bastante procurador, Ho Weng Pio, conforme procuração junta ao processo, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos sitos na Rua dos Fatiões, n.ºs 8 e 10, com a área global rectificada para 146 m², em virtude do seu reaproveitamento com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, com finalidade comercial e habitacional (Proc. n.º 82/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por compra feita a Chan Chai On e a Cheang Iau Chiu, Chan Kat Chio adquiriu os prédios n.ºs 8 e 10 da Rua dos Fatiões, descritos, respectivamente, sob os n.ºs 894 e 893 e inscritos a seu favor sob os n.ºs 6 189 e 6 190 conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau. De acordo ainda com as mesmas certidões sobre os referidos prédios recai o ónus de aforamento a favor do Território.

2. Pretendendo o referido adquirente efectuar o reaproveitamento do terreno, resultante da demolição dos referidos prédios, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, com sete pisos, destinado a habitação e comércio, submeteu à apreciação da DSOPT, através do seu bastante procurador, Ho Weng Pio, 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, o referido procurador, com poderes bastantes para o acto, por requerimento datado de 2 de Maio de 1988, dirigido a S. Ex.ª o Governador, 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.

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 concordou o referido procurador, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 29 de Julho de 1988, 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.

6. Em conformidade com a informação n.º 320/88, de 30 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 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 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, respeitante ao terreno com a área global de 146 m² (cento e quarenta e seis) metros quadrados, situado na Rua de Fatiões, n.ºs 8 e 10, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 893 e 894 e inscrito a favor do segundo outorgante segundo as inscrições n.ºs 6 189 e 6 190.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/371/87, 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 sete pisos.

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

Comercial: r/c e parte da sobreloja (162,5 m²);

Habitacional: parte da sobreloja e os remanescentes cinco pisos (761 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 \$ 60 285,00 (sessenta mil, duzentas e oitenta e cinco) 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 \$ 151,00 (cento e cinquenta e uma) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 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 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 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 \$210 275,00 (duzentas e dez mil, duzentas e setenta e cinco) patacas que será pago da seguinte forma:

a) \$ 20 275,00 (vinte mil, duzentas e setenta e cinco) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 190 000,00 (cento e noventa mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 66 526,00 (sessenta e seis mil, quinhentas e vinte e seis) 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.

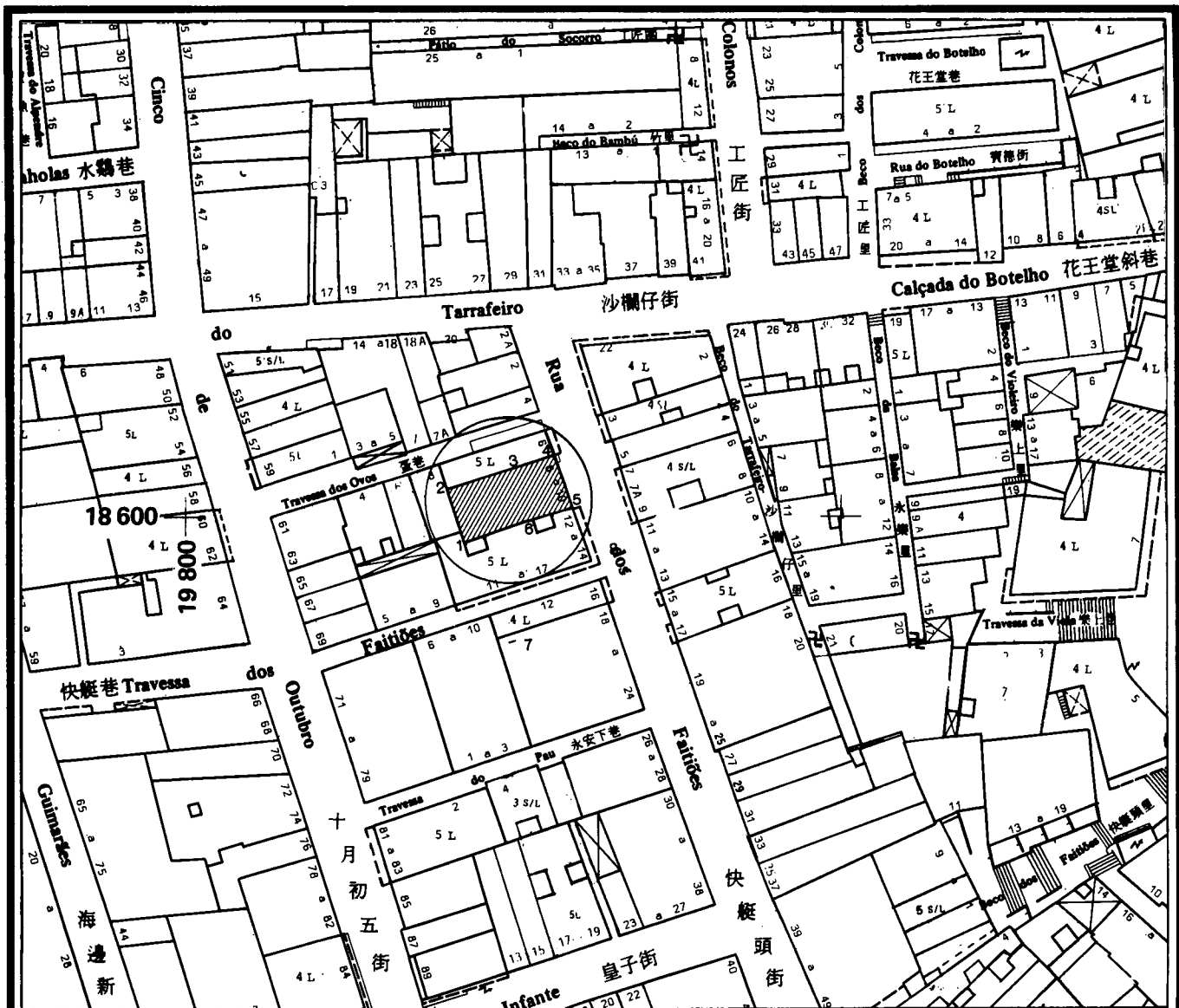
Cláusula décima — Foro competente

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 DOS FAITIÕES N.º8 e 10

	M	P
1	19 842.5	18 596.1
2	19 839.9	18 604.3
3	19 850.6	18 607.7
4	19 856.2	18 609.6
5	19 859.0	18 601.5
6	19 851.9	18 599.4

 ÁREA= 146 m²

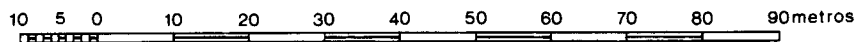
- Confrontações:

- NE - Rua dos Faitiões;
- SE - Prédio N.º 12 e 14 da Rua dos Faitiões e N.º 11 a 17 da Trv. dos Faitiões (N.º 892, B-6);
- SW - Prédio N.º 8 da Travessa dos Ovos (N.º 874, B-6); Prédio N.º 12 e 14 da Rua dos Faitiões e N.º 11 a 17 da Travessa dos Faitiões (N.º 892, B-6);
- NW - Prédio N.º 6 da Rua dos Faitiões e N.º 10 a 16 da Travessa dos Ovos (N.º 895, B-6).

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)