

Despacho n.º 91/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Lai Siu Leong, Fong Sau Lan e Fung Chi Tim, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, por modificação do aproveitamento do terreno com a área global de 161 m², sito na Rua do Guimarães, n.º 147, 149 e 151, em Macau, a fim de ser reaproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 57/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda outorgada em 27 de Março de 1987, no Cartório Notarial das Ilhas, Lai Siu Leong, portador do documento de identificação n.º 20 727; Fong Sau Lan, portador do documento de identificação n.º 151 677 e Fung Chi Tim, portador do documento de identificação n.º 21 950, todos residentes na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 89-A, r/c, em Macau, adquiriram os prédios sitos na Rua do Guimarães, n.º 147, 149 e 151, em Macau.
2. Os terrenos ocupados pelos edifícios, acima referidos, encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.º 2 257, 2 258 e 2 259 a fls., respectivamente, 255 v., 256 e 257, todos do livro B-11 e em nome dos quais se acham inscritos conforme inscrição n.º 103 651, a fls. 20 do livro G-85 da mesma Conservatória.
3. Sobre os identificados terrenos recai o ónus de aforamento cujo domínio directo se acha inscrito a favor do Território, conforme inscrição sem número a fls. 38 do livro B-10 e a fls. 14 v. do livro B-14.
4. Pretendem os referidos titulares fazer o reaproveitamento global dos terrenos com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 pisos (r/c, 1.º, 2.º, 3.º, 4.º e 5.º andares), destinados a comércio e habitação.
5. Para tal, apresentaram na DSOPT o respectivo projecto de arquitectura, o qual veio a merecer desta Direcção de Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas as condições referentes ao reaproveitamento do terreno, conforme ofício de 28 de Janeiro de 1988.
6. Assim, por requerimento datado de 14 de Abril de 1988, dirigido a S. Ex.ª o Governador, os referidos proprietários solicitaram autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos em apreço, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.
7. 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.
8. Com estas condições concordaram os requerentes, conforme o termo de compromisso por eles firmado em 12 de Maio p.p., no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele apensa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.
9. Em conformidade com a informação n.º 230/88, de 21 de Maio, 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.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Junho de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referido, 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 da concessão 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 161 (cento e sessenta e um) metros quadrados, situado na Rua do Guimarães, n.º 147, 149 e 151, Macau, de ora em diante designado simplesmente por terreno.
2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.º 2 257 a 2 259 e inscrito a favor dos segundos outorgantes, segundo a inscrição n.º 103 651.
3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/1 243/86, 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 6 (seis) pisos.
2. O edifício, referido no número anterior, será afectado às seguintes finalidades de utilização:
Comercial: rés-do-chão, com cerca de 148 m²;
Habitacional: do 1.º ao 5.º andares, cerca de 784 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 MOP \$ 60 360,00 (sessenta mil, trezentas 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 MOP \$ 150,00 (cento e cinquenta) 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, os segundos outorgantes deverão, 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 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, os segundos outorgantes poderão 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. A falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa os segundos outorgantes 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa até \$ 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagarão ao primeiro outorgante a título de prémio do contrato, o montante de MOP \$ 359 590,00 (trezentas e cinquenta e nove mil, quinhentas e noventa) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) MOP \$ 59 590,00 (cinquenta e nove mil, quinhentas e noventa) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, MOP \$ 300 000,00 (trezentas 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 MOP \$ 105 040,00 (cento e cinco mil e quarenta) 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 concedido, os segundos outorgantes obrigam-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 os segundos outorgantes 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 DO GUIMARÃES, N.º147, 149 e 151
(N.º2257 a 2259, B-11).

	M	P
1	19 705.1	18 315.7
2	19 714.0	18 325.7
3	19 723.3	18 317.1
4	19 721.0	18 314.6
5	19 720.5	18 314.9
6	19 713.8	18 307.8

ÁREA = 161 m²

- Confrontações:

- NE - N.º139 a 143 da Avenida Almeida Ribeiro (8605 a 8607, B-25(B));
- SE - N.º137 da Avenida Almeida Ribeiro (N.º8790, B-25(B)) e N.º3 da Rua da Caldeira (N.º9504, B-26);
- SW - Rua da Caldeira;
- NW - Rua do Guimarães.

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)