

Despacho n.º 92/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Ho Weng Cheong e Chu Wai Chan, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 374 m², rectificada para 326 m², devido aos novos alinhamentos, sito na Estrada da Vitória, n.º 14, em Macau, em virtude do reaproveitamento deste terreno com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 59/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. No ano transacto, Ho Weng Cheong e Chu Wai Chan, residentes na Rua do Pagode, 52, r/c, em Macau, submeteram à apreciação da DSOPT um projecto de arquitectura para um edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, a implantar no terreno, resultante da demolição do prédio n.º 14, da Estrada da Vitória, em Macau.

2. Apreciado o projecto, aquela Direcção de Serviços emitiu o parecer de que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada há a objectar à sua aprovação, desde que seja rectificado o projecto em conformidade com o disposto no ofício de 28 de Outubro de 1987, da mesma Direcção de Serviços. Mas, tratando-se de terreno concedido pelo Território, o processo ficaria pendente do acordo a que chegassem os interessados e o Governo do Território quanto às condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Efectivamente, em conformidade com a certidão emitida pela CRPM, o terreno é foreiro ao Território, está descrito sob o n.º 9 810, e acha-se inscrito a favor dos citados Ho Weng Cheong e Chu Wai Chan, conforme inscrição n.º 3 205. O domínio directo encontra-se registado sob o n.º 745 a fls. 14 do livro F-2.

4. Assim, por requerimento, datado de 17 de Julho de 1987, dirigido a S. Ex.ª o Governador, os referidos proprietários solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

5. O terreno tem a área corrigida para 372 m², conforme é indicado pelas letras «A» e «B» da planta referenciada por DTC/01/77-C/87, dos SCC. Todavia, em face dos novos alinhamentos definidos para a zona, a área da concessão passa a ser de 326 m², devendo o domínio útil da área de 46 m², assinalada com a letra «B» na mesma planta, ser doada ao Território para ser integrada na via pública.

6. Em face do parecer favorável emitido pela DSOPT relativamente ao projecto de arquitectura, os SPECE, em minuta de contrato, fixaram as condições a que a revisão deveria obedecer, com as quais concordaram os requerentes, conforme o termo de compromisso por eles firmado em 11 de Março p.p., no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta referida, que rubricaram e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação n.º 227/88, de 20 de Maio, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante a que se seguiu o despacho do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, exarado na mesma informação, determinando o seu envio à Comissão de Terras.

8. 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 referenciado, 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) A revisão da concessão por aforamento, do terreno com a área de 372 (trezentos e setenta e dois) metros quadrados, situado na Estrada da Vitória, n.º 14, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 9 810 do livro B-26, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 3 205 do livro G-82-A;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 46 (quarenta e seis) metros quadrados, destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/77-C/87, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno com a área de 326 (trezentos e vinte seis) metros quadrados, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/77-C/87, dos SCC, de ora em diante designada simplesmente por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do 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: c/v, r/c e 1.º ao 5.º andares (cerca de 2 198 m²); e

Comércio: c/v (cerca de 216 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 \$ 201 760,00 (duzentas e uma mil, setecentas 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 \$ 505,00 (quinhentas e cinco) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo global de 24 (vinte e quatro) 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);

a) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação 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 desta cláusula, 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 a comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando todavia o projecto a tudo o que se encontra prescrito no RGCU, ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU 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 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 \$ 518 800,00 (quinhentas e dezoito mil e oitocentas) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) \$ 18 800,00 (dezoito mil e oitocentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, vencerá juros à taxa anual de 5%, e será pago em 4 (quatro) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de \$ 132 909,00 (cento e trinta e duas mil, novecentas e nove) 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 às obras 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 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 de 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.

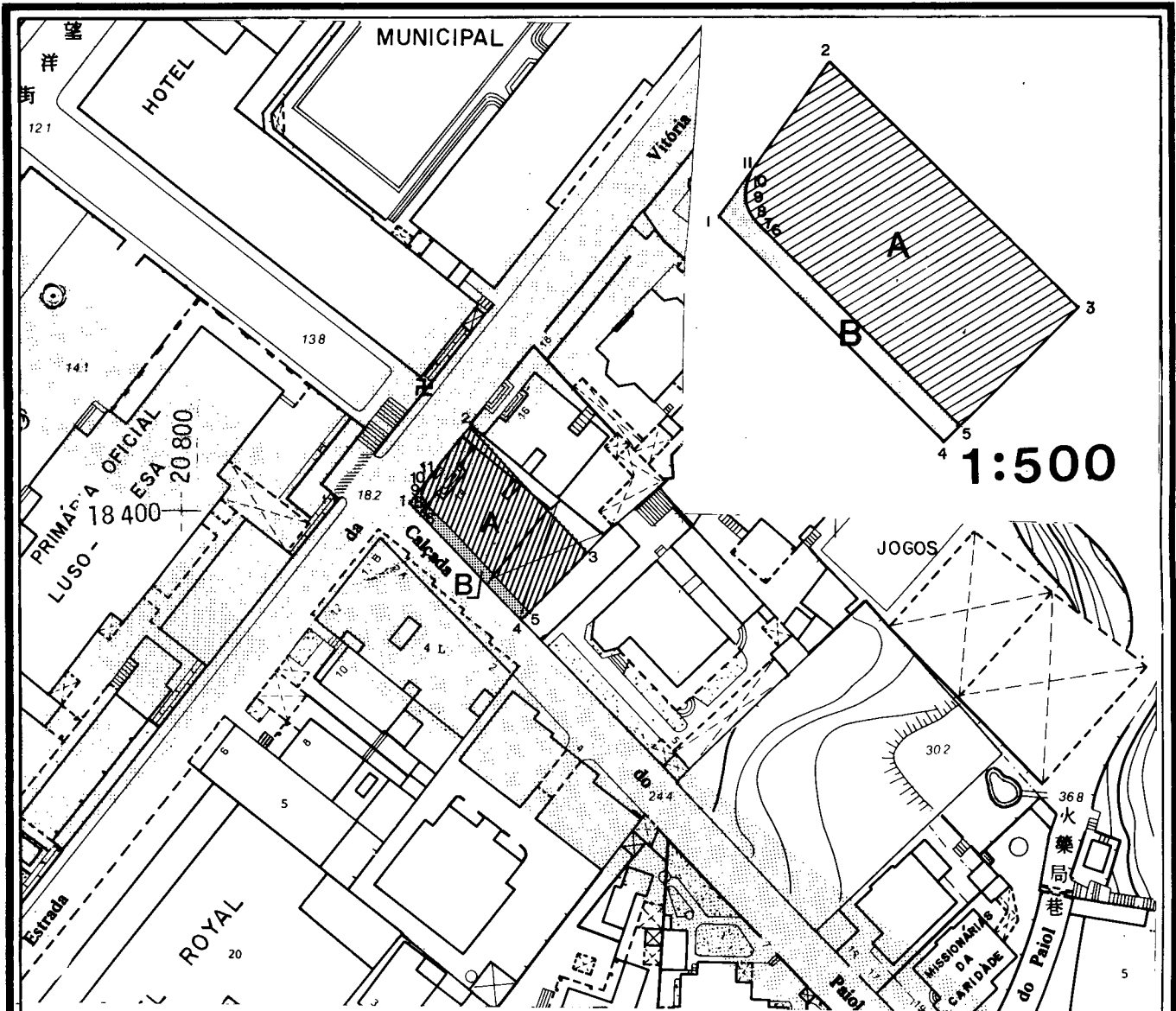
Cláusula décima — Foro competente

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


Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á 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*.



**ESTRADA DA VITÓRIA, N.º 14.
(N.º 9810, B-26).**

	M	P
1	20 834.9	18 401.6
2	20 843.8	18 413.2
3	20 862.5	18 394.0
4	20 851.9	18 383.9
5	20 853.2	18 385.2
6	20 837.8	18 401.2
7	20 837.3	18 402.0
8	20 837.1	18 402.8
9	20 837.1	18 403.7
10	20 837.4	18 404.5
11	20 837.5	18 405.0

 **ÁREA "A" = 326 m²**

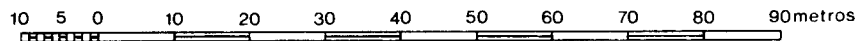
 **ÁREA "B" = 46 m²**

- Confrontações:
- Parcela A
- Parte da descrição (N.º 9810, B-26).
- NE - N.º 16 da Estrada da Vitória (N.º 9811, B-26);
- SE - Colégio Yuet Maa;
- SW - Parcela B;
- NW - Estrada da Vitória.
- Parcela B.
- NE - Parcela A;
- SE - Colégio Yuet Maa;
- SW - Calçada do Paiol;
- NW - Estrada da Vitória.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)