

Despacho n.º 56/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Chiang Hou Iong, Chan Sao I, Chan Pui e Kuan Man Kwong, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área rectificada para 668 m², sito na Avenina do Dr. Rodrigo Rodrigues (talhão A3 do ZAPE), com alteração de finalidade de área de construção, relativa ao rés-do-chão (Proc. n.º 27/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de troca de terrenos, celebrada na DSF em 26 de Junho de 1965, Chiang Hou Iong, Chan Sao I, Chan Pui e Kuan Man Kwong, casados, comerciantes, à data todos residentes em Hong Kong, ficaram titulares do direito resultante do aforamento do terreno com a área de 625 m², sito na Avenina do Dr. Rodrigo Rodrigues, designado por «talhão A3».

2. A cláusula primeira da referida escritura estipula que «o terreno destina-se à construção de um bloco de prédios para habitação (bloco A-3), obedecendo ao Plano de Urbanização do local e ao Regulamento da Construção Urbana, em vigor.

3. O andamento do projecto desenvolveu-se de forma lenta, porquanto só em 1980 foi apresentado na DSOPT o projecto de arquitectura, projecto este que compreendia 20 pisos, sendo o rés-do-chão destinado a estacionamento de veículos e os restantes pisos destinados a habitação. Este projecto foi apreciado, tendo merecido parecer favorável desde que viesse a ser aprovado o Plano de Urbanização, previsto para o Porto Exterior.

4. Posteriormente, e em consonância com o projecto de arquitectura, foi apresentado o projecto definitivo e, porque este projecto estava em conformidade com o Plano ZAPE, foi aprovado em 4 de Fevereiro de 1982, tendo, em consequência, sido emitida a respectiva licença de obra e que veio a ser concluída em 1986.

5. Mas a referida escritura de troca enferma ainda de um outro vício, qual é o de, não obstante se tratar de um terreno em regime de aforamento, a escritura ser omissa quanto ao pagamento de qualquer foro. Efectivamente, a Portaria n.º 7 863 de 1 de Maio de 1966, onde foram fixadas as condições a que a troca de terrenos deveria obedecer e fielmente reproduzida na escritura de contrato, omite a condição oitava do parecer da Comissão de Terras, homologado pelo Governador de então, que fixava o pagamento anual do foro no valor de \$ 0,03 patacas por metro quadrado.

6. Recentemente, em 26 de Maio de 1987, vieram os concessionários solicitar a alteração de finalidade do rés-do-chão do edifício construído no terreno, por forma a ficar afecto à finalidade comercial.

7. Conforme despacho do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, exarado na informação n.º 87/DLI/87, as razões invocadas pelos concessionários, para esse efeito, foram consideradas aceitáveis, pelo que a alteração pretendida poderia ser deferida.

8. Dados, porém, os descritos antecedentes, aproveitou-se a oportunidade para se regularizar o contrato de concessão, procedendo-se à sua revisão.

9. Nesta perspectiva, os SPECE calcularam as contrapartidas a obter pelo Território e elaboraram uma minuta de revisão do contrato que remeteram aos concessionários, para efeitos de concordância.

10. Das negociações que se seguiram, resultou a aceitação por parte dos concessionários, representados por Winnie Ho Yuen Ki, da minuta de contrato anexa ao termo de compromisso firmado por esta representante em 28 de Fevereiro de 1989, no qual declara aceitar os seus termos e condições e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

11. Conforme informação n.º 92/89, de 1 de Abril, dos SPECE, o acordado mereceu parecer concordante, nomeadamente quanto às contrapartidas, do director destes Serviços, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho lançado na mesma informação, determinou a sua remessa à Comissão de Terras.

12. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 27 de Abril de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, devendo a respectiva escritura ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta, que, anexa ao presente parecer, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições 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, em uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, titulada por escritura de 26 de Junho de 1965, respeitante ao terreno com a área rectificada para 668 metros quadrados, situado na Avenina do Dr. Rodrigo Rodrigues, designado por talhão A3 do ZAPE, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 20 499 e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 34 107.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DPT/01/272/88, dos SCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a manter construído o edifício actualmente nele existente, compreendendo vinte pisos, em regime de propriedade horizontal.

2. O edifício, referido no número anterior, passará a ficar afecto às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c (457 m²);

Habitacional: parte do r/c e do 1.º ao 19.º andares (10 045 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 fixado em \$ 1 073 050,00 (um milhão, setenta e três mil e cinquenta patacas).

2. O 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 fixado em \$ 2 682,50 (duas mil, seiscentas e oitenta e duas patacas e cinquenta avos).

Cláusula quarta — 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 falta de pagamento pontual do foro.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.º 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 quinta — Foro competente

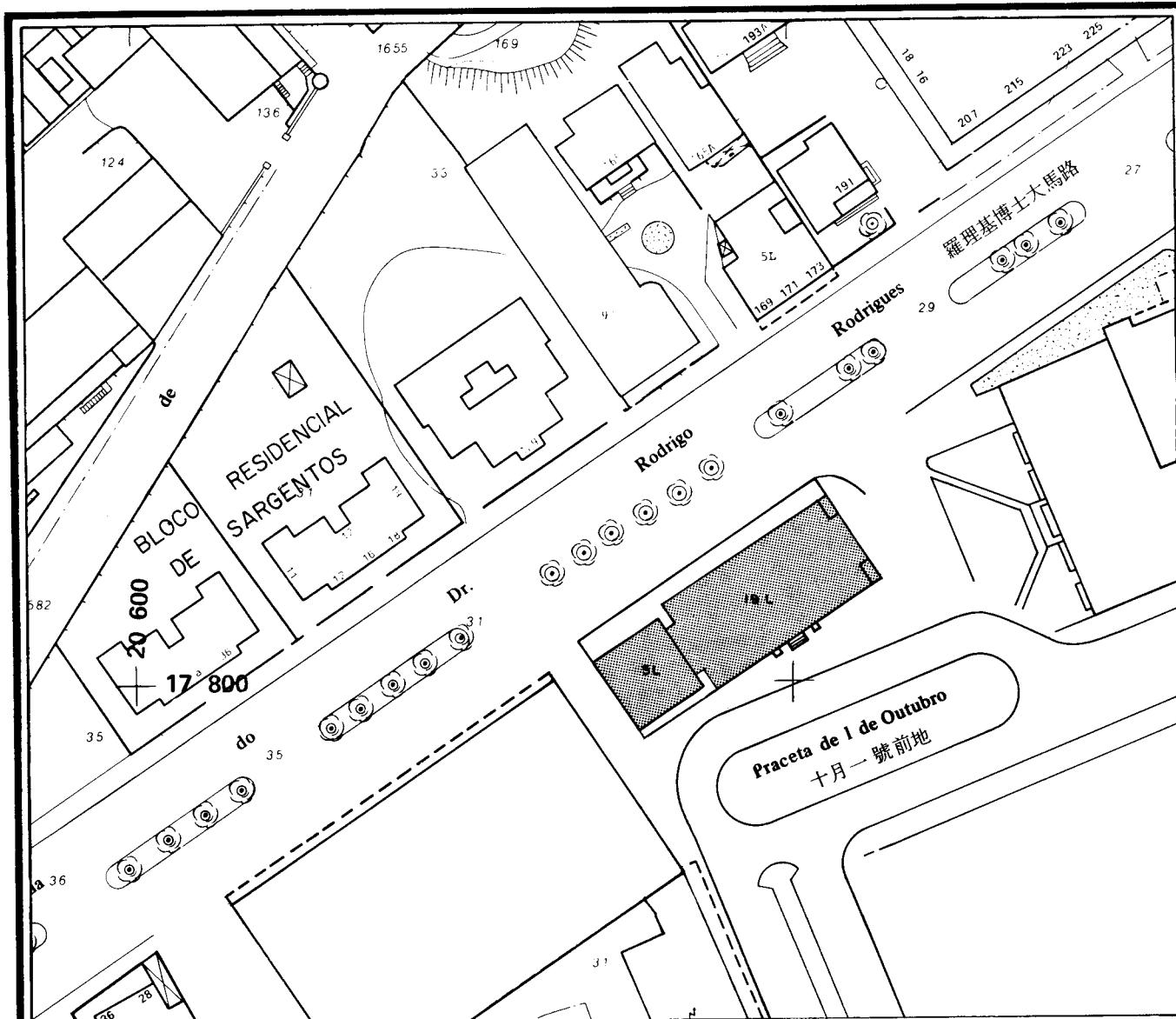
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula sexta — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o contrato titulado por escritura pública de 26 de Junho de 1965.

2. 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 12 de Junho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**AVENIDA DO DR. RODRIGO RODRIGUES
(TALHÃO A-3) (Nº20449, B-44).**



ÁREA = 668 m2

- Confrontações actuais:

- NE - Via sem designação;
- SE - Praceta de 1 de Outubro;
- SW - Faixa de Terreno do Território;
- NW - Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues.

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)