

Despacho n.º 79/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Vong Iun Fai, Chan Fok Cheong e Poon Lai Kam, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, do terreno sito na Rua da Barca, n.ºs 26-28, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 52/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 29 de Dezembro de 1988, Vong Iun Fai, Chan Fok Cheong e Poon Lai Kam, o primeiro residente na Rua de S. Paulo, n.º 48, 4.ª-A, e os segundos residentes na Rua da Barca, n.º 28, ambos em Macau, solicitaram, junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno, resultante da demolição dos prédios n.ºs 26 e 28, da Rua da Barca, em Macau.

2. Pretendendo os referidos requerentes efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, os citados requerentes submeteram à apreciação da DSOPT 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. 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.

4. Com as condições fixadas concordaram os referidos titulares, conforme o termo de compromisso firmado por eles em 13 de Junho de 1989, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.ºs 13 758 e 13 759 a fls. 21 v. e 22 do livro B-37, e inscritos a favor conforme inscrições n.ºs 106 975 a fls. 99 do livro G-93 e 8 784 e 8 785 a fls. 72 e 73 do livro G-97-A e 61 503 a fls. 176 v. do livro G-51.

6. Os terrenos concedidos encontram-se demarcados na planta referenciada por Proc. DTC/01/338-A/85, de 8 de Setembro de 1988, dos SCC, e passam a constituir um único terreno com a área de 115 m², conforme se assinala na mesma planta.

7. Conforme informação n.º 184/89, de 16 de Junho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 6 de Julho de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 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 das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno assinaladas conjuntamente na planta DTC/01/338-A/85, emitida em 8 de Setembro de 1988, pelos SCC, e situadas na:

a) Rua da Barca, n.º 26, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 758, do livro B-37, e registado a favor do segundo outorgante sob as inscrições n.ºs 106 975, do livro G-93 e 8 784, do livro G-97-A; e

b) Rua da Barca, n.º 28, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 759, do livro B-37, e registado a favor do segundo outorgante sob as inscrições n.ºs 8 785, do livro G-97-A e 61 503, do livro G-51.

2. As duas parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um lote com a área de 115 (cento e quinze) metros quadrados, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno e cuja concessão 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, com 7 (sete) pisos.

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

Habitação: 1.º ao 4.º e 5.º andares (dup.) (cerca de 704 m²); e

Comércio: r/c com «cok-chai» (cerca de 154 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 é fixado globalmente em \$ 56 100,00 (cinquenta e seis mil e cem) patacas, assim discriminado:

a) \$ 30 600,00 (trinta mil e seiscentas) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 758, do livro B-37; e

b) \$ 25 500,00 (vinte e cinco mil e quinhentas) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 759, do livro B-37.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual a pagar será de \$ 140,00 (cento e quarenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 76,00 (setenta e seis) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 13 758, do livro B-37; e

b) \$ 64,00 (sessenta e quatro) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 13 759, do livro B-37.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo 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 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;

b) 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 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 apreciação dos projectos, 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, 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.

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 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 desse período 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 de contrato, a importância de \$ 416 560,00 (quatrocentas e dezasseis mil, quinhentas e sessenta) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) \$ 146 560,00 (cento e quarenta e seis mil, quinhentas e sessenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 270 000,00 (duzentas e setenta mil) patacas, vencerá juros à taxa anual de 7 (sete) por cento e será pago em 3 (três) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de \$ 96 372,00 (noventa e seis mil, trezentas e setenta e duas) 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 toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula nona — Devolução do terreno

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.

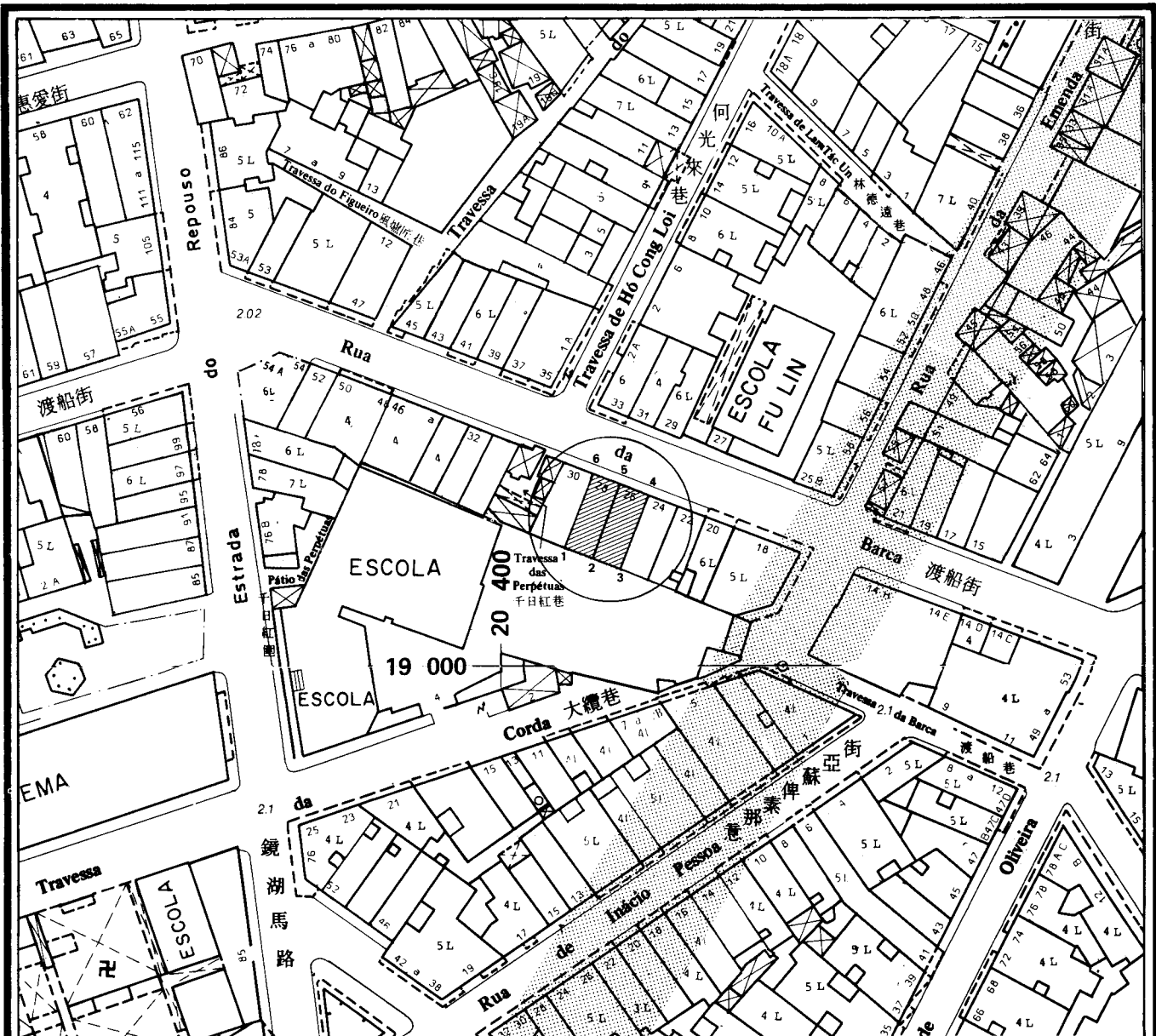
Cláusula décima — Foro competente

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 de Terras (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 2 de Agosto de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA DA BARCA, N.ºs 26 e 28
 N.º26 (N.º13758, B-37);
 N.º28 (N.º13759, B-37).

	M (m)	P (m)
1	20 409.8	19 018.5
2	20 414.1	19 016.8
3	20 418.6	19 015.1
4	20 423.1	19 026.7
5	20 418.6	19 028.2
6	20 414.3	19 029.8



ÁREA = 115 m²

- Confrontações actuais:

- NE - Rua da Barca;
- SE - Prédio N.º24 da Rua da Barca (N.º13577, B-37);
- SW - N.º2 do Pátio das Perpetuas (N.º14228, B-38);
- NW - Prédio N.º30 da Rua da Barca (N.º13760, B-37).

DIREÇÃO 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)