

Despacho n.º 81/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Chung Shek Yu, representado por Kuan Vai Lam, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, de uns terrenos, com a área global de 224 m², sitos no Beco do Professor, n.ºs 3 e 5, e Rua de Camilo Pessanha, n.ºs 49-B e 51, 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 54/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 29 de Novembro de 1988, Kuan Vai Lam, residente na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 20, 1.º, em Macau, na qualidade de procurador de Chung Shek Yu, titular dos edifícios, sitos no Beco do Professor, n.ºs 3 e 5, e Rua de Camilo Pessanha, n.ºs 49-B e 51, solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.º o Governador, autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos resultantes da demolição dos prédios n.ºs 3 e 5, 49-B e 51, sitos no Beco do Professor e Rua de Camilo Pessanha, respectivamente.

2. Pretendendo os referidos titulares efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, o citado requerente submeteu 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 concordou o referido procurador, conforme o termo de compromisso firmado por ele, em 13 de Junho de 1989, 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.

5. O terreno em apreço é constituído por três parcelas que se encontram demarcadas na planta dos SCC, referenciadas por Proc. n.º 125/89, de 11 de Abril, e assinaladas com as letras «A», «B» e «C», ficando a constituir um único terreno, com a área global de 224 m².

6. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.ºs 10 108, 10 109 e 1 621 do livro B-27, e inscritos a favor do requerente, conforme inscrições n.ºs 36 047 e 36 747, do livro G-30, e sob o n.º 108 354, do livro G-26.

7. Conforme informação n.º 183/89, de 14 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

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno assinaladas na:

a) Rua de Camilo Pessanha, n.º 49-B, com a área de 44 metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 10 108 do livro B-27 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 36 747 do livro G-30 e assinalada na planta n.º 125/89, da DSCC, com a letra «A»;

b) Rua de Camilo Pessanha, n.º 51, com a área inicial de 47 metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 621 do livro B-9 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 108 354 do livro G-96 e assinalada na mencionada planta com a letra «B»;

c) Beco do Professor, n.ºs 3 e 5, com a área inicial de 133 metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 10 109 do livro B-27 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 36 747 do livro G-30 e assinalada na mencionada planta com a letra «C».

2. As parcelas de terreno, referidas nos números anteriores, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 224 (duzentos e vinte e quatro) metros quadrados, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno e cuja concessão passará 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: 313 m² (rés-do-chão, incluindo sobreloja);

Habitacional: 1 122 m² (1.º ao 6.º andares).

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 globalmente

em \$ 127 320,00 (cento e vinte e sete mil, trezentas e vinte) patacas, assim discriminado:

a) \$ 24 955,00 (vinte e quatro mil, novecentas e cinquenta e cinco) patacas, referente ao valor actualizado da parcela assinalada com a letra «A» na planta n.º 125/89, da DSCC;

b) \$ 26 737,00 (vinte e seis mil, setecentas e trinta e sete) patacas, referente ao valor actualizado para a parcela assinalada com a letra «B» da citada planta; e

c) \$ 75 628,00 (setenta e cinco mil, seiscentas e vinte e oito) patacas, referente ao valor actualizado para a parcela assinalada com a letra «C» na referida planta dos SCC.

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 \$ 318,00 (trezentas e dezoito) patacas, assim discriminado:

a) \$ 62,00 (sessenta e duas) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «A» na planta n.º 125/89, da DSCC;

b) \$ 67,00 (sessenta e sete) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «B» na citada planta; e

c) \$ 189,00 (cento e oitenta e nove) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «C» na referida planta da DSCC.

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, o segundo outorgante deverá, 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 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 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 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 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 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, 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 de contrato, o montante de \$ 734 453,00 (setecentas e trinta e quatro mil, quatrocentas e cinquenta e três) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 134 453,00 (cento e trinta e quatro mil, quatrocentas e cinquenta e três) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 600 000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 214 160,00 (duzentas e catorze mil, cento e sessenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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.

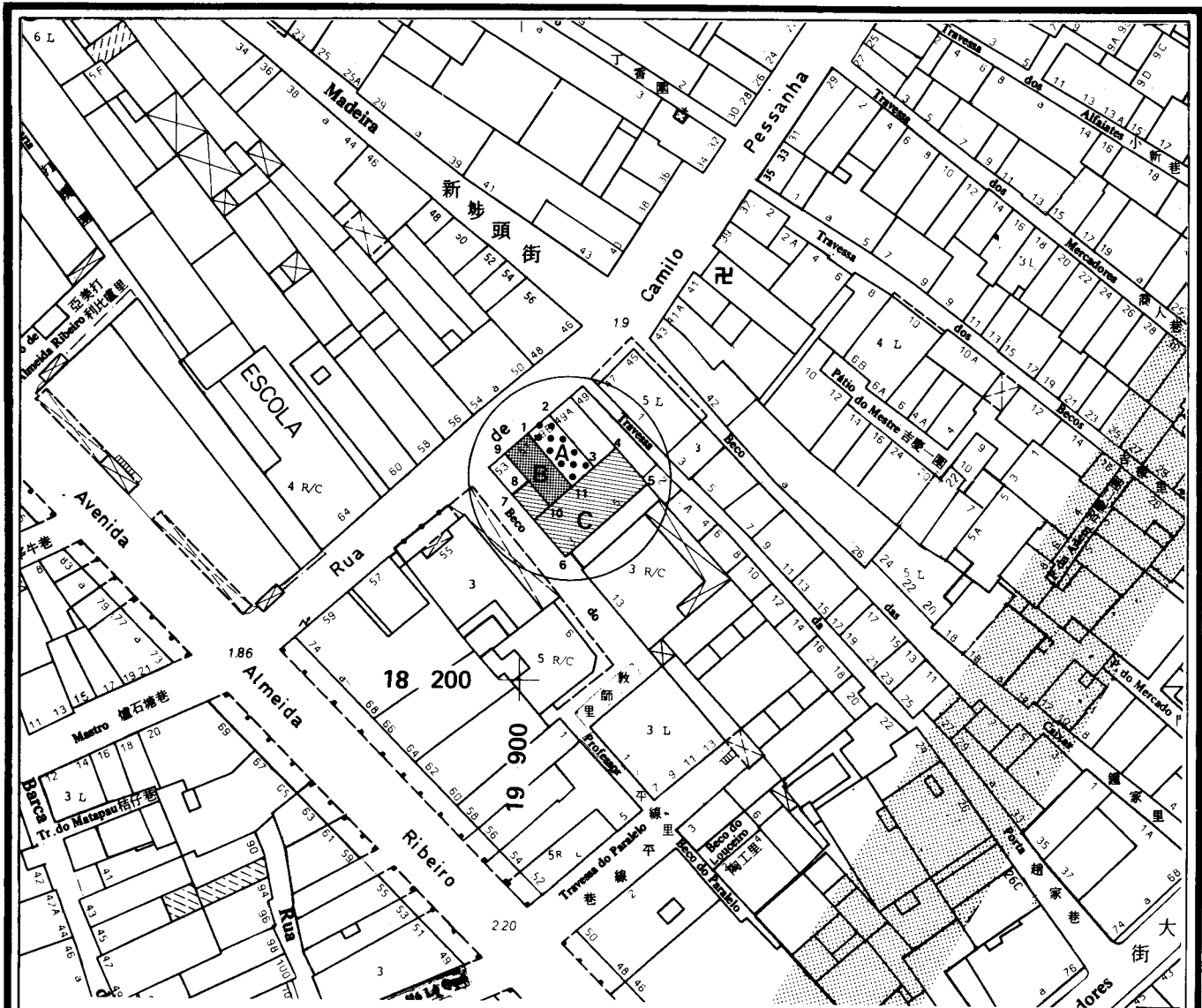
Cláusula décima — Foro competente

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



**BECO DO PROFESSOR N.ºs 3 e 5 e
RUA CAMILO PESSANHA, N.ºs 49B e 51.**

N (m)	P (m)
1	19 901,3
2	19 904,5
3	19 911,1
4	19 914,7
5	19 919,3
6	19 906,9
7	19 898,8
8	19 901,1
9	19 897,9
10	19 904,6
11	19 907,9



ÁREA "A" = 44 m²



ÁREA "B" = 47 m²



ÁREA "C" = 133 m²

- Confrontações actuais:

N.ºs 3 e 5 do Beco do Professor
(N.º10109, B-27) e N.ºs 49B
(N.º10108, B-27) e N.º51
(N.º1621, B-9) da Rua Camilo
Pessanha;

- Parcela A

N.º49B da desc. (N.º10108, B-27).

NE - Prédio N.º49A da Rua Ca-
milo Pessanha (N.º10107,
B-27);
SE - Parcela C;
SW - Parcela B;
NW - Rua Camilo Pessanha.

- Parcela B

N.º51 da desc. (N.º1621, B-9).

NE - Parcela A;
SE - Parcela C
SW - Parcela C e prédio
N.º53 da Rua Camilo
Pessanha (N.º4970, B-22);
NW - Rua Camilo Pessanha.

- Parcela C

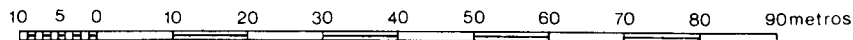
N.ºs 3 e 5 da descrição
(N.º10109, B-27).

NE - Parcela B, prédio N.º49
da Rua Camilo Pessanha
(N.º2364, B-12) e o
N.º2A da Travessa da
Porta;
SE - Beco do Professor;
SW - Beco do Professor;
NW - Parcelas A e B e o
N.º49A (N.º10107, B-27) e
N.º53 (N.º4970, B-22)
da Rua Camilo Pessanha.

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)