

Despacho n.º 96/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Associação de Beneficência do Hospital Kiang Wu, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, dos terrenos sitos na Rua do Pagode, n.ºs 16 a 24, em Macau, com a área global de 223 m², em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um único edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 63/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 29 de Dezembro de 1988, a Associação de Beneficência do Hospital Kiang Wu, representada pelo seu presidente, Ma Man Kei, solicitou junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos, com a área global de 223 m², resultante da demolição dos prédios n.ºs 16 a 24, da Rua do Pagode, em Macau.

2. Pretendendo a referida concessionária efectuar o reaproveitamento do terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, 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 à revisão do contrato.

3. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

4. Com as condições fixadas concordou a requerente, conforme termo de compromisso, firmado por Ma Man Kei, em 19 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. De acordo com as certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.ºs 6 024 a 6 028 a fls. 291 a 293 do livro B-23, são foreiros ao Território, conforme inscrição n.º 898 do livro F-2 e o domínio útil acha-se inscrito a favor da requerente, sob o n.º 6 098 a fls. 92 do livro G-6.

6. Conforme informação n.º 198/89, de 23 de Junho, da DSPECE, 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.

7. O terreno concedido, com área global de 223 m², encontra-se assinalado na planta referenciada por DTC/01/906-A/86, de 21 de Dezembro de 1988, da DSCC.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 27 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 referido em epígrafe, 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 conjuntamente na planta n.º DTC/01/906-A/86, dos SCC, emitida em 21 de Dezembro de 1988, e situadas na:

a) Rua do Pagode, n.º 16, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 024 do livro B-23 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 6 098 do livro G-6;

b) Rua do Pagode, n.º 18, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 025 do livro B-23 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 6 098 do livro G-6;

c) Rua do Pagode, n.º 20, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 026 do livro B-23 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 6 098 do livro G-6;

d) Rua do Pagode, n.º 22, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 027 do livro B-23 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 6 098 do livro G-6;

e) Rua do Pagode, n.º 24, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 028 do livro B-23 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 6 098 do livro G-6.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 223 (duzentos e vinte e três) 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 6 (seis) pisos.

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

Comercial: r/c (cerca de 204 m²);

Habitacional: 2.º ao 6.º pisos (cerca de 953 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.

4. As fracções A e B do 1.º, 2.º e 3.º andares e a fracção A do 4.º e 5.º andares destinam-se a utilização própria do segundo outorgante.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 50 360,00 (cinquenta mil, trezentas e sessenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 10 560,00 (dez mil, quinhentas e sessenta) patacas, referente ao valor actualizado do prédio a que se refere a descrição n.º 6 024;

b) \$ 10 560,00 (dez mil, quinhentas e sessenta) patacas, referente ao valor actualizado do prédio a que se refere a descrição n.º 6 025;

c) \$ 10 560,00 (dez mil, quinhentas e sessenta) patacas, referente ao valor actualizado do prédio a que se refere a descrição n.º 6 026;

d) \$ 10 560,00 (dez mil, quinhentas e sessenta) patacas, referente ao valor actualizado do prédio a que se refere a descrição n.º 6 027;

e) \$ 8 120,00 (oito mil; cento e vinte) patacas, referente ao valor actualizado do prédio a que se refere a descrição n.º 6 028.

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 \$ 126,00 (cento e vinte e seis) patacas, assim discriminado:

a) \$ 26,40 (vinte e seis patacas e quarenta avos), referente ao prédio a que se refere a descrição n.º 6 024;

b) \$ 26,40 (vinte e seis patacas e quarenta avos), referente ao prédio a que se refere a descrição n.º 6 025;

c) \$ 26,40 (vinte e seis patacas e quarenta avos), referente ao prédio a que se refere a descrição n.º 6 026;

d) \$ 26,40 (vinte e seis patacas e quarenta avos), referente ao prédio a que se refere a descrição n.º 6 027;

e) \$ 20,40 (vinte patacas e quarenta avos), referente ao prédio a que se refere a descrição n.º 6 028.

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 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, 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 do contrato, o montante de \$ 388 246,00 (trezentas e oitenta e oito mil, duzentas e quarenta e seis) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 88 246,00 (oitenta e oito mil, duzentas e quarenta e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 300 000,00 (trezentas 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 \$ 107 080,00 (cento e sete mil e oitenta) 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, relativamente à parte do edifício, referido no n.º 4 da cláusula segunda, depende, durante o período de 10 (dez) anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato, de prévia autorização escrita 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.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.

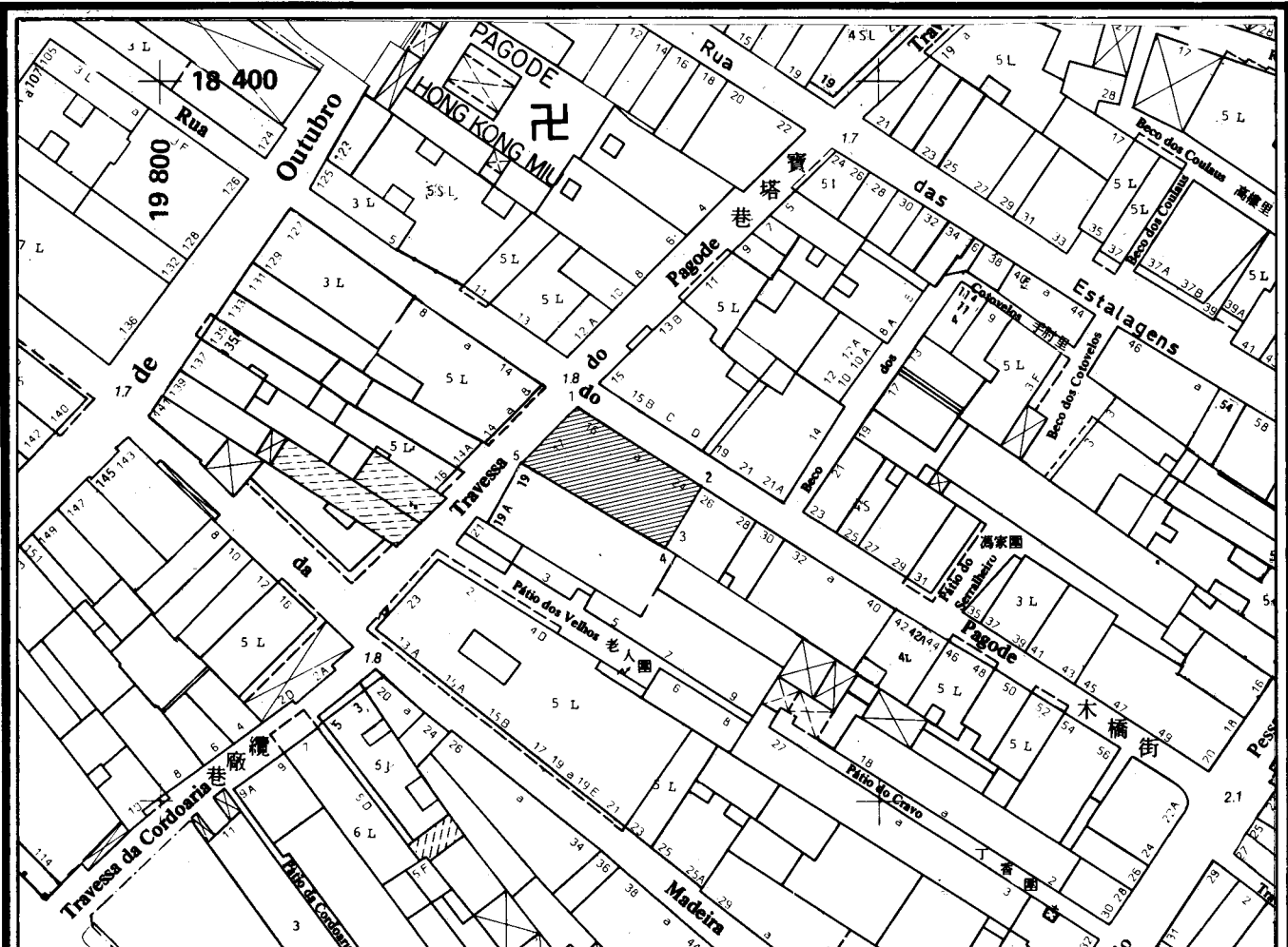
Cláusula décima — Foro competente

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 11 de Setembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA DO PAGODE, Nº16 a 24
(B-23, Nº6024 a 6028).

- Confrontações:

- NE - Rua do Pagode;
- SE - Nº26 da Rua do Pagode (3724, B-18);
- SW - Nº19 e 19A da Travessa do Pagode (5826, B-23);
- NW - Travessa do Pagode.



Área = 223 m²

	M	P
1	19 858.1	18 354.8
2	19 875.3	18 343.5
3	19 871.1	18 336.5
4	19 870.2	18 335.2
5	19 850.5	18 346.9

DIREÇÃO 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)