

Despacho n.º 99/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Lau Kwong Yee, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno sito no gaveto formado pela Rua de Cinco de Outubro, 2, e Rua do Guimarães, com a área de 30 m², 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. Reversão ao Território do domínio útil de 7 m² da área concedida para cumprimento dos novos alinhamentos (Proc. n.º 68/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 26 de Abril de 1989, Lau Kwong Yee, residente em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 10-12, 1.º-B, solicitou junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno resultante da demolição do prédio n.º 2, sito no gaveto formado pela Rua de Cinco de Outubro, 2, e Rua do Guimarães, com a área de 30 m², reduzida para 23 m², em virtude dos novos alinhamentos.

2. Pretendendo o referido titular efectuar o reaproveitamento do identificado 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 de concessão.

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 o referido titular, conforme termo de compromisso firmado por ele, em 30 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 a certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o referido prédio é foreiro ao Território, encontra-se descrito sob o n.º 604 a fls. 286 v. do livro B-3 e o domínio útil inscrito a favor do requerente sob o n.º 108 818 a fls. 31 v. do livro G-98.

6. Conforme informação n.º 211/89, de 30 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 fica reduzido a 23 m², conforme se encontra demarcado com a letra «A» na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 245/89», de 23 de Maio. O domínio útil da área assinalada com a letra «B», na mesma planta, reverte ao Território, a qual passa a constituir passeio público, sendo a pavimentação desta parcela encargo especial do concessionário.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 3 de Agosto 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) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno situado na Rua de Cinco de Outubro, n.º 2, em Macau, com a área inicial de 30 (trinta) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 604 a fls. 286 v. do livro B-3 e inscrito a favor do segundo outorgante, pela inscrição n.º 108 818 a fls. 31 v. do livro G-98;

b) A reversão, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno, com a área de 7 (sete) metros quadrados, destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta n.º 245/89, emitida em 23 de Maio, pela DSCC, e que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno, agora com a área de 23 (vinte e três) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada com a letra «A» na planta acima referida, passa a reger-se pelo 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, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B» na planta 245/89, de 23 de Maio.

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

Habitação: 1.º ao 4.º andares e 5.º (dup.) (cerca de 292 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 24 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 \$ 26 240,00 (vinte e seis mil, duzentas e quarenta) 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 \$ 66,00 (sessenta e seis) patacas.

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a pavimentação da parcela destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta 245/89, de 23 de Maio, de acordo com as determinações do Leal Senado.

Cláusula quinta — 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 sexta — 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 quinze dias, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 143 320,00 (cento e quarenta e três mil, trezentas e vinte) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 43 320,00 (quarenta e três mil, trezentas e vinte) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 100 000,00 (cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7% (sete) por cento, será pago em 2 (duas) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de \$ 52 640,00 (cinquenta e duas mil, seiscentas e quarenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — 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 nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e à obra 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 décima — 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 sexta;

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 sétima.

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.

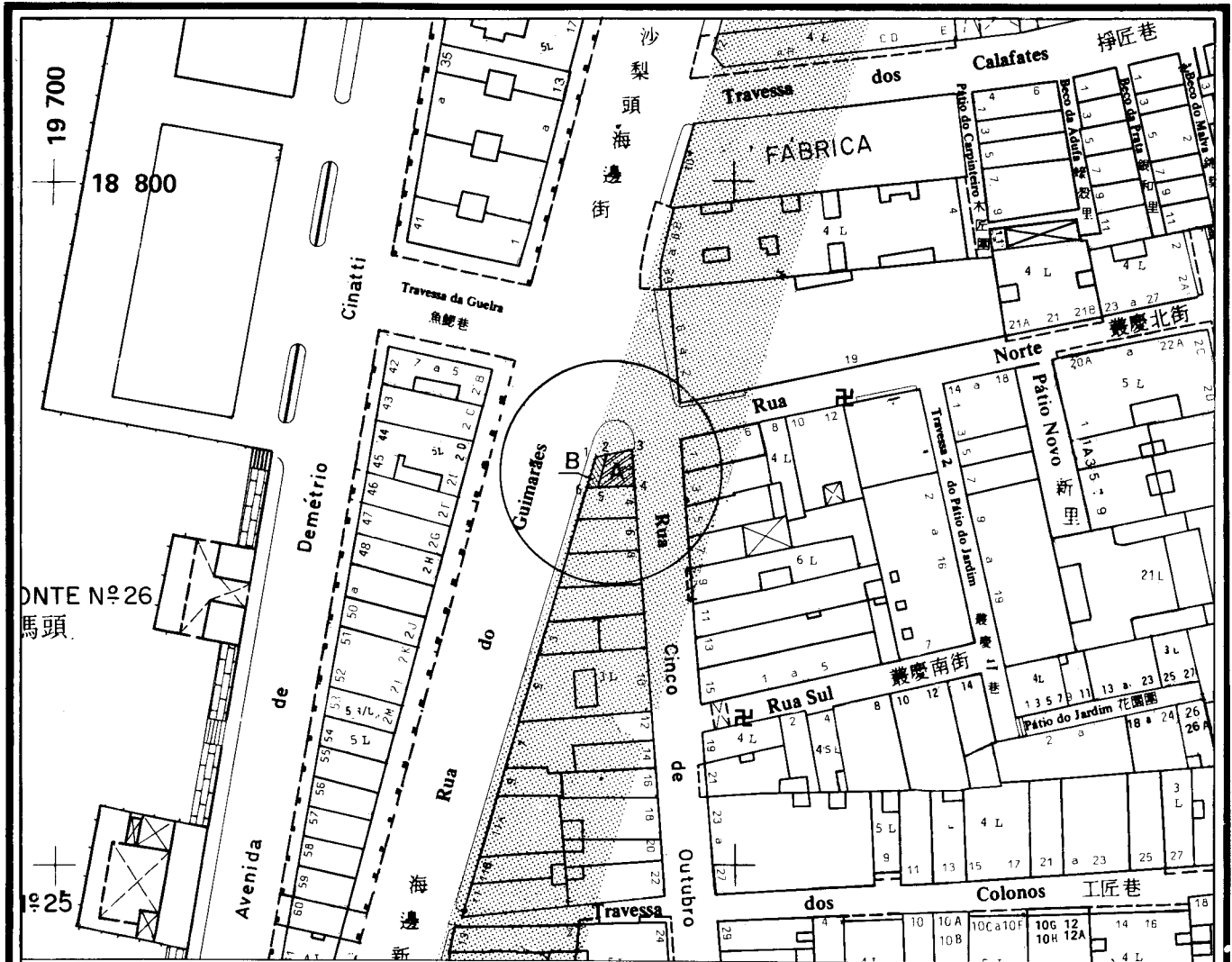
Cláusula décima primeira — Foro competente

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

Cláusula décima segunda — 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 CINCO DE OUTUBRO, Nº2
(Nº604, B-3).**

- Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte da desc. (Nº604, B-3).

N - Entroncamento da Rua 5 de Outubro com a Rua do Guimarães;

S - Prédio nº4 da Rua 5 de Outubro (Nº9498, B-26);

E - Rua 5 de Outubro;

W - Parcela B.

- Parcela B

N - Entroncamento da Rua 5 de Outubro com a Rua do Guimarães;

S - Prédio Nº4 da Rua 5 de Outubro (Nº9498, B-26);

E - Parcela A;

W - Rua do Guimarães.



Área "A" = 23 m²



Área "B" = 7 m²

	M (m)	P (m)
1	19 779.9	18 759.6
2	19 781.6	18 760.0
3	19 785.2	18 760.8
4	19 785.5	18 755.4
5	19 780.0	18 755.2
6	19 778.5	18 755.1

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)