

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA AS OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO**

Despacho n.º 122/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Chow Ki Kit ou Chao Kei Ki, representado pela Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 340 m², sito no gaveto formado pela Rua de Tomás Vieira, n.º 21, com a Rua do Almirante Costa Cabral, 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 do domínio útil de uma parcela daquele terreno, com a área de 27 m², devido aos alinhamentos (Proc. n.º 90/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chow Ki Kit ou Chao Kei Ki, de nacionalidade chinesa, residente em Hong Kong, ora representado pela Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Lda., com sede em Macau, na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, 82, 3.º-F, apresentou, na DSOPT, um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio n.º 21, da Rua de Tomás Vieira, em Macau, projecto este que, apreciado, mereceu daquela Direcção de Serviços parecer de que sob o ponto de vista de licenciamento nada havia a objectar à sua aprovação, ficando o processo pendente até que fossem negociadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento, datado de 14 de Junho de 1989, dirigido a S. Ex.º o Governador, e apresentado na DSPECE, a mencionada Empresa, na qualidade referida, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno resultante da demolição do prédio em causa, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão da concessão.

4. As condições propostas foram aceites pela representante do titular do domínio útil, conforme termo de compromisso firmado em 14 de Setembro de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme informação n.º 299/89, de 18 de Setembro, 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.

6. De acordo com a certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o prédio em causa encontra-se descrito sob o n.º 14 365 a fls. 163 v. do livro B-38, e o domínio útil acha-se inscrito a favor do requerente, conforme inscrição n.º 7 795 a fls. 171 do livro G-94-A.

7. O terreno encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta referenciada por «DPT/01/1 155-A/88», de 27 de Dezembro, da DSCC.

Devido ao cumprimento dos alinhamentos, o domínio útil da parcela assinalada com a letra «B», com a área de 27 m², reverte ao Território, ficando a área da concessão reduzida para 313 m².

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 28 de Setembro 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

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno situado na Rua de Tomás Vieira, n.º 21, em Macau, com a área inicial de 340 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 14 365 a fls. 163 v. do livro B-38, e inscrito a favor de Chow Ki Kit ou Chao Kei Ki, representado pela Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Lda., de ora em diante designado por segundo outorgante, pela inscrição n.º 7 795 a fls. 171 do livro G-94-A;

b) A reversão, por força dos alinhamentos, a favor do território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta DPT/01/1 155-A/88, emitida em 27 de Dezembro, pela DSCC, e que faz parte da descrição n.º 14 365 a fls. 163 v. do livro B-38.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 313 (trezentos e treze) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada com a letra «A» na mencionada planta, passa 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 8 pisos.

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

Comercial: na cave, rés-do-chão e kuok-chai (cerca de 730 m²);

Habitacional: do 1.º ao 5.º andar duplex (cerca de 2 228 m²).

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 MOP \$ 265 840,00 (duzentas e sessenta e cinco mil, oitocentas 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 MOP \$ 665,00 (seiscentas e sessenta e cinco) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 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 de 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 MOP \$ 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, 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 MOP \$1 395 115,00 (um milhão, trezentas e noventa e cinco mil, cento e quinze) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) MOP \$ 395 115,00 trinta dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, MOP \$ 1 000 000,00, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de MOP \$ 356 934,00 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 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 da 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.

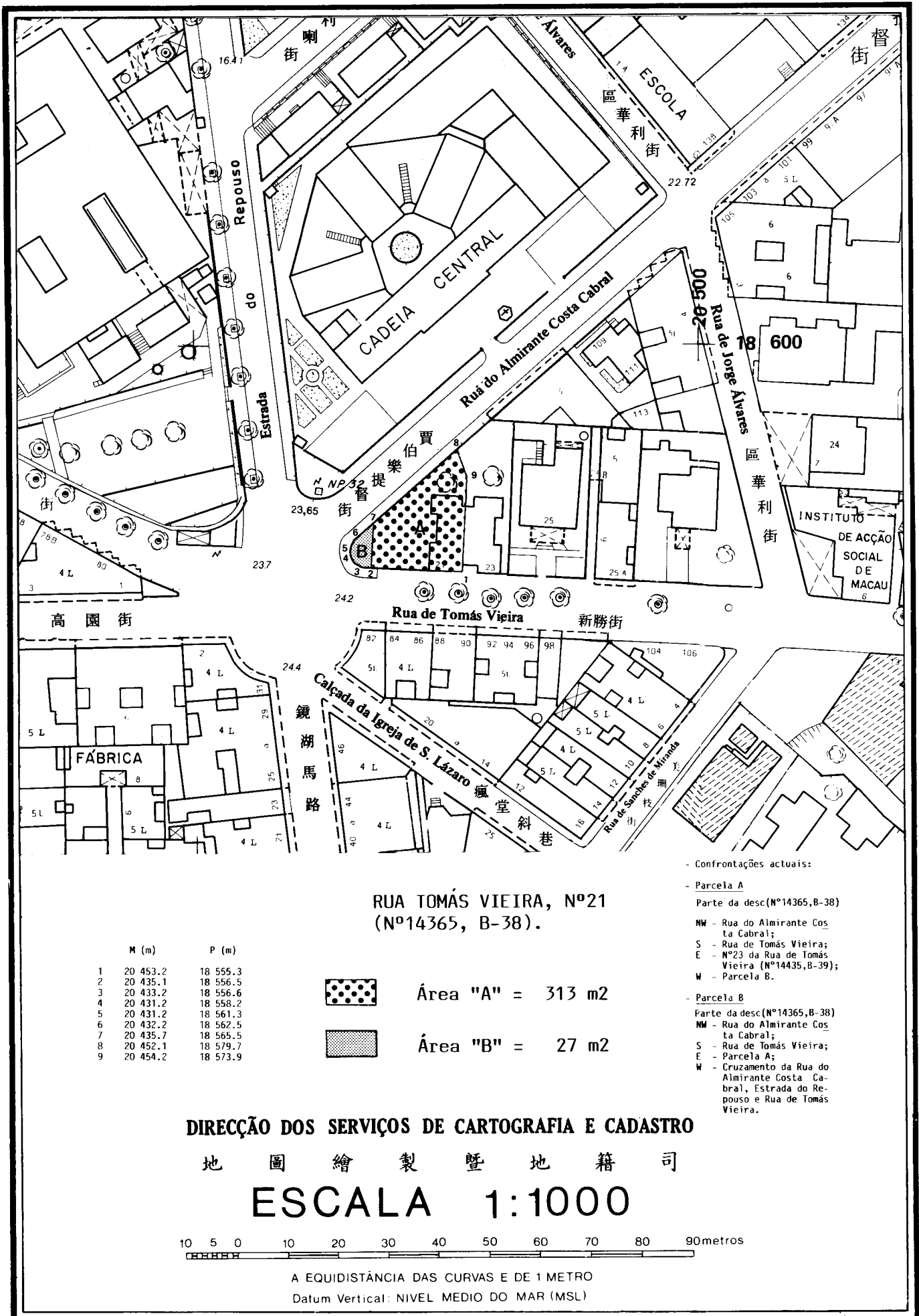
Cláusula décima — Foro competente

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 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, 1 de Novembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA TOMÁS VIEIRA, Nº21
(Nº14365, B-38).

	M (m)	P (m)
1	20 453.2	18 555.3
2	20 435.1	18 556.5
3	20 433.2	18 556.6
4	20 431.2	18 558.2
5	20 431.2	18 561.3
6	20 432.2	18 562.5
7	20 435.7	18 565.5
8	20 452.1	18 579.7
9	20 454.2	18 573.9



Área "A" = 313 m²



Área "B" = 27 m²

- Confrontações actuais:
- Parcela A
Parte da desc(Nº14365, B-38)
NW - Rua do Almirante Costa Cabral;
S - Rua de Tomás Vieira;
E - Nº23 da Rua de Tomás Vieira (Nº14435, B-39);
W - Parcela B.
- Parcela B
Parte da desc(Nº14365, B-38)
NW - Rua do Almirante Costa Cabral;
S - Rua de Tomás Vieira;
E - Parcela A;
W - Cruzamento da Rua do Almirante Costa Cabral, Estrada do Repouso e Rua de Tomás Vieira.

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)