

Despacho n.º 12/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Predial Kai Tai, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 40 m², sito na Rua dos Ervanários, n.º 2, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício destinado a habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 869.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 197/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Investimento Predial Kai Tai, Lda., com sede na Rua de S. Miguel, n.º 1-A, r/c, em Macau, apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio n.º 2, da Rua dos Ervanários, em Macau. Este projecto foi apreciado e a DSOPT emitiu parecer de que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação, embora condicionado a algumas rectificações. Todavia, por se ter verificado que se tratava de um terreno concedido por aforamento, a apresentante foi informada que o processo ficava pendente até que fossem acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do mesmo.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento de 5 de Julho de 1989, a sociedade referida, solicitou junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno, com a área de 40 m², resultante da demolição do referido prédio, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

3. Em face do parecer emitido pela DSOPT e tendo em consideração o edifício projectado para o terreno, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão do contrato de concessão.

4. As condições propostas pela DSPECE foram aceites pela sociedade requerente, conforme termo de compromisso firmado em 24 de Novembro de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e nele se compromete ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Através da informação n.º 380/89, de 4 de Dezembro, 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 os Transportes e Obras Públicas, 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 terreno em apreço é foreiro ao Território, conforme inscrição n.º 1 do diário de 5 de Outubro de 1892 a fls. 109 do livro B-19. Está descrito sob o n.º 3 908 a fls. 108 v. do citado livro e o domínio útil acha-se inscrito a favor da requerente, sob o n.º 106 658 do livro G-92 da mesma Conservatória.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Janeiro de 1990, 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 205/89/M, de 11 de Dezembro, 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 revisão da concessão por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 39,2 m², rectificadora para 40 m², situado na Rua dos Ervanários, n.º 2, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3 908 a folhas 108 v. do livro B-19, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 106 658 a folhas 138 do livro G-92.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 414/89, emitida em 6 de Setembro, pela DSCC, 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, em regime de propriedade horizontal, com 4 (quatro) pisos.

2. O edifício referido no número anterior terá as seguintes finalidades de utilização:

Habitação: 1.º ao 3.º andares (cerca de 121 m²);

Comércio: r/c (cerca de 30 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 actualizado para \$ 6 640,00 (seis mil, seiscentas 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 \$ 51,00 (cinquenta e uma) patacas.

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 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 em 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 e 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 que poderá ir 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 número dois 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 75 198,00 (setenta e cinco mil, cento e noventa e oito) patacas, que será pago integralmente e de uma só vez, 30 dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

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

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;

c) Alteração da finalidade da concessão;

d) Falta de pagamento pontual do foro;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, que será publicado 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.

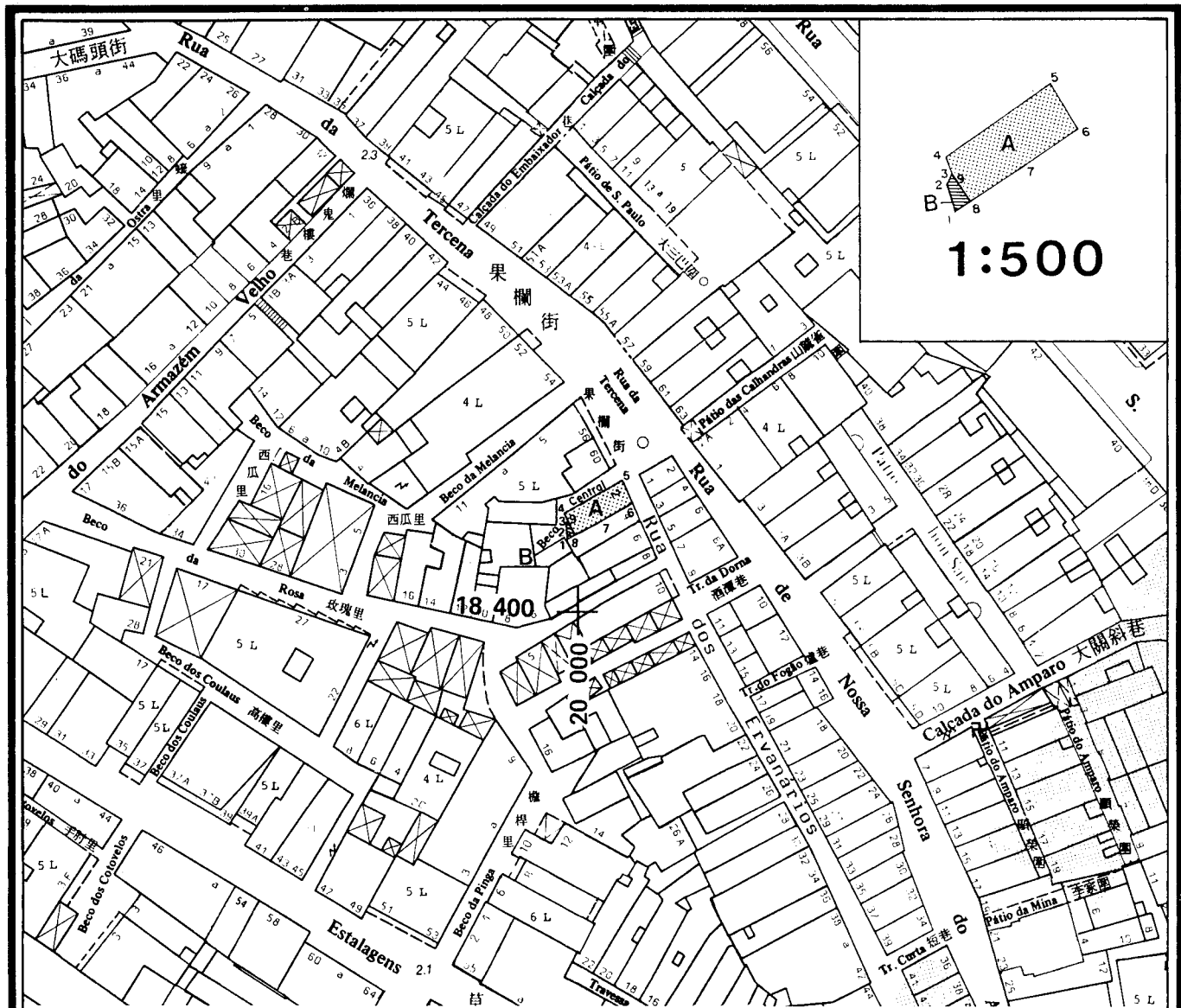
Cláusula décima — Foro competente

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 3 de Março de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA DOS ERVANÁRIOS Nº2

	M (m)	P (m)
1	19 998.6	18 410.9
2	19 998.1	18 413.0
3	19 998.6	18 413.8
4	19 998.2	18 415.1
5	20 006.7	18 420.1
6	20 008.4	18 416.4
7	20 003.4	18 413.7
8	19 999.7	18 411.5
9	19 998.6	18 413.7



ÁREA A = 40 m²



ÁREA B = 2 m²

Confrontações actuais:

Parcela A

- NE - Rua dos Ervanários;
- SE - Prédio Nº4 da Rua dos Ervanários(Nº 3909,B-19);
- SW - Parcela B e Beco Central;
- NW - Beco Central.

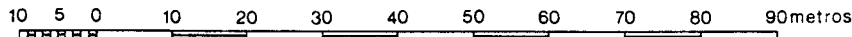
Parcela B

- NF - Parcela A;
- SE - Prédio Nº4 da Rua dos Ervanários(Nº 3909,B-19);
- SW e NW - Beco Central.

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)