

Despacho n.º 74/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Kuan Su Kun, Kuan Man Kun, Kuan Peng Kun, Kuan San Kun e Kuan Kam Kun, de modificação de aproveitamento do terreno, com a área de 48,00 m², onde se encontra edificado o prédio n.º 55, da Rua das Estalagens, para construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. (Proc. n.º 122.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 33/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Kuan Man Kun, Kuan Kam Kun, Kuan Peng Kun, Kuan Su Kun e Kuan San Kun, todos residentes em Macau, na Rua dos Mercadores, n.º 18, na qualidade de co-titulares do edifício n.º 55, da Rua das Estalagens, em Macau, apresentaram na DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do edifício existente, projecto este que, apreciado, mereceu desta Direcção de Serviços parecer, de que sob o ponto de vista de licenciamento nada havia a objectar à sua aprovação. Todavia, tratando-se de terreno concedido pelo Território em regime de aforamento, os apresentantes foram informados de que o processo ficava pendente até que fossem negociadas com o Território as condições referentes ao seu reaproveitamento.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento de 26 de Fevereiro passado, apresentado na DSPECE, os citados co-titulares, solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno onde se encontra o referido prédio, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT e com a consequente alteração dos contratos 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 do contrato.

4. Tais condições foram aceites pelos requerentes, os quais firmaram, nesse sentido, um termo de compromisso, em 3 de Março de 1990, e nele se comprometeram a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito indicados.

5. O acordado foi submetido à consideração superior através da informação n.º 92/90, de 6 de Abril, da DSPECE, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. De acordo com a certidão passada pela CRPM, o terreno acha-se descrito sob o n.º 522, a fls. 149 v. do livro B-3 e inscrito a favor dos citados requerentes sob o n.º 94 014, a fls. 35 v. do livro G-62.

7. O terreno encontra-se assinalado na planta referenciada por «Proc. 1 865/89», de 20 de Fevereiro de 1990, da DSCC, e a sua área é de 48 m², de acordo com a medição ora feita pela DSCC.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 17 de Maio 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 48 (quarenta e oito) metros quadrados, situado na Rua das Estalagens, n.º 55, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 522, a folhas 149 v. do livro B-3, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 94 014 a folhas 35 v. do livro G-62.

3. A concessão do terreno, que vai assinalada na planta anexa com o n.º 1 865/89, emitida em 20 de Fevereiro de 1990, 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, compreendendo 5 (cinco) pisos.

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

Comercial: um piso (rés-do-chão com «kok-chai») com cerca de 57 m²;

Habitacional: quatro pisos (1.º ao 4.º andares) com cerca de 208 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 \$ 23 480,00 (vinte e três mil, quatrocentas e oitenta) 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 \$ 59,00 (cinquenta e nove) 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 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, 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 estabelecido no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da prevista por 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 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 150 768,00 (cento e cinquenta mil, setecentas e sessenta e oito) patacas que será pago da seguinte forma:

a) \$ 90 768,00 (noventa mil, setecentas e sessenta e oito) patacas, trinta dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 60 000,00 (sessenta mil) patacas, acrescido de juros à taxa anual de 7%, será pago numa única prestação de \$ 62 100,00 (sessenta e duas mil e cem) patacas, 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, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e à obra aos representantes dos Serviços da Administração que aí se deslocarem 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) Termo do prazo de multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno;

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Julho de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA DAS ESTALAGENS, N.º 55

Confrontações actuais:

- NE - Prédio N.º4 do Beco da Pinga(N.º7847,B-25(A));
- SE - Prédio N.º57 da Rua das Estalagens(N.º3111,B-15);
- SW - Rua das Estalagens;
- NW - Beco da Pinga.



ÁREA = 48 m²

	M(m)	P(m)
1	19 984.7	18 343.3
2	19 981.0	18 345.8
3	19 986.0	18 355.2
4	19 989.9	18 353.0

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)