

**Despacho n.º 39/SATOP/91**

Respeitante ao pedido feito por Lau Yuen e Lau Siu, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 58 m<sup>2</sup>, sito na Rua do Rosário n.º46, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. (Processo n.º1051.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º93/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por sentença proferida nos autos de inventário facultativo que correu termos no Tribunal Judicial de Macau, por óbito de Wong Nui, residente que foi em Hong Kong, Lau Yuen, casado com Ng Lai I e Lau Siu, casada com Lei Chor Sang, ora residentes em Macau na Rua Francisco Xavier Pereira, n.ºs 10 - 12 ficaram titulares do direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 58 m<sup>2</sup>, onde se encontra implantado o imóvel n.º46 da Rua do Rosário em Macau.
2. Pretendendo estes titulares efectuar o reaproveitamento do referido terreno com a construção de novo edifício, apresentaram na DSSOPT o respectivo projecto de arquitectura, o qual, depois de apreciado, obteve parecer favorável desta Direcção de Serviços, condicionado ao acordo com o Governo do Território quanto aos termos a que deveria obedecer o reaproveitamento do terreno.
3. Nesse sentido, por requerimento de 6 de Agosto de 1990, os referidos titulares solicitaram a Sua Ex.ª o Governador autorização para procederem ao reaproveitamento do terreno em apreço, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT em 19 de Março de 1990, com a consequente revisão do contrato de concessão, em vigor, de acordo com o previsto no n.º3 do art.º 107 da Lei n.º6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º78/84/M, de 21 de Julho.
4. Tendo em consideração o projecto apresentado e seguindo os critérios normais, o Departamento de Solos da DSSOPT, procedeu à elaboração da minuta do contrato de revisão de concessão do terreno, fixando as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerido. As condições fixadas obtiveram o acordo dos requerentes conforme evidencia o termo de compromisso por eles firmado em 1 de Novembro do ano corrente.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 5 de Dezembro de 1990.
6. O terreno em apreço encontra-se demarcado na planta emitida pelos SCC, referenciada por "Processo 864/89", de 30 de Novembro de 1989, e segundo a mesma a sua área é de 58 m<sup>2</sup>.

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 Artº 107º da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a revisão do contrato de concessão por aforamento, ser titulada 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 58 (cinquenta e oito) metros quadrados, situado na Rua do Rosário, nº 46, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO.
2. O TERRENO encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2151 a fls. 125v do Livro B-11, e inscrito a favor do SEGUNDO OUTORGANTE segundo a inscrição nº 94512 a fls. 118v do Livro G-62.
3. A concessão do TERRENO, que vai assinalado na planta anexa com o nº. 864/89, emitida, em 30/11/89, 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 7 (sete) pisos.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:  
  
Comercial: r/c (cerca de 37 m<sup>2</sup>)  
  
Habitacional: 2º piso ao 7º piso (cerca de 339 m<sup>2</sup>)
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 Ptc \$7.890,00 (sete mil oitocentas e noventa 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 Ptc. \$50,00 (cinquenta patacas).

CLÁUSULA QUARTA - ENCARGO ESPECIAL

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE, a desocupação e remoção do TERRENO de todas as construções e materiais aí existentes.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 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 número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no nº 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 DSSOPT, sujeitando todavia o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a 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 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 das obras, 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 nº 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 SÉTIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$162.286,00 (cento e sessenta e duas mil duzentas e oitenta e seis) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$92.286,00 (noventa e duas mil duzentas e oitenta e seis patacas), 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, no montante de \$70.000,00 (setenta mil patacas) que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago numa prestação semestral no montante de \$72.450,00 (setenta e duas mil e quatrocentas e cinquenta patacas), vencendo-se decorridos 150 (cento e cinquenta) dias 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 concedido, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se deslocam 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 do 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 na Comarca de Macau.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 5 de Março de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA DO ROSÁRIO, Nº46

	M(m)	P(m)
1	20 278.3	18 689.9
2	20 282.4	18 690.6
3	20 284.5	18 680.4
4	20 284.1	18 680.4
5	20 284.8	18 676.4
6	20 281.1	18 675.8
7	20 280.7	18 677.8
8	20 280.9	18 677.8



ÁREA = 58 m<sup>2</sup>

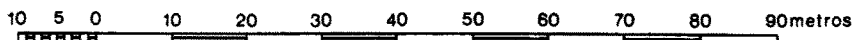
Confrontações actuais:

- N - Rua do Rosário;
- S - Hospital "Kiang Wu" (Nº4555, B-21) (Nº1615, B-9);
- E - Prédios Nºs48 e 50 da Rua do Rosário (Nº2152, 2153, B-11);
- W - Prédio Nºs46 e 44A da Rua do Rosário (Nº2150, B-11).

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)