

Despacho n.º 7/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Lao Chao de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 79 m², sitos na Rua de Nossa Senhora do Amparo, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 7 e 9, destinados a serem aproveitados conjuntamente com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, para habitação e comércio.

Reversão ao Território de uma parcela de terreno com a área de 4 m², devido aos novos alinhamentos, (Proc. n.º 885.3, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 36/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 19 de Abril, Lao Chao, de nacionalidade portuguesa, casado com Chao Sau Keng no regime de comunhão de adquiridos, residente em Macau, na Avenida de Horta e Costa, n.º 68-A, requereu a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno concedido pelo Território, em regime de aforamento, sito na Rua de Nossa Senhora do Amparo, n.º 7, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 1 001 a fls. 269 v. do livro B-6, inscrito a seu favor sob o n.º 113 148 a fls. 150 v. do livro G-109, em conformidade com o projecto que já havia apresentado na DSSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

2. O pedido foi apreciado e tendo em conta que o projecto de arquitectura apresentado pelo requerente havia sido considerado passível de aprovação, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor do prémio e elaborou a minuta de contrato cujos termos e condições foram aceites pelo concessionário.

3. Todavia, no âmbito da Divisão de Apoio à Comissão de Terras, verificou-se que o projecto apresentado para o terreno em apreço integrava parte do edifício implantado no terreno anexo, reaproveitado recentemente e pertencente também ao requerente, tornando os dois edifícios num só, embora implantados em terrenos autónomos.

4. Esta situação acarretaria inconvenientes sob o ponto de vista da concessão dos terrenos, da constituição da propriedade horizontal e do seu registo, havendo, por isso, necessidade de os anexar e proceder ao reaproveitamento global de ambos.

5. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT reanalisou o processo e elaborou nova minuta de contrato que obteve a concordância do requerente.

6. O processo seguiu, então, a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Julho de 1992, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

7. Os terrenos em apreço encontram-se assinalados pelas letras «A», «B» e «C» na planta n.º 677/89, emitida em 28 de Maio de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, correspondendo a área assinalada pela letra «C» à parcela que reverte ao Território por força dos novos alinhamentos para ser integrada na via pública.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da revisão e concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração datada de 14 de Dezembro de 1992.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 129.º e 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 85/91/M, de 20 de Maio, determino a reversão ao Território da parcela de terreno assinalada com a letra «C» na planta n.º 677/89, emitida em 28 de Maio de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro e defiro o pedido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno situadas na:

a) Rua de Nossa Senhora do Amparo, onde se encontra implantado o prédio n.º 7, em Macau, com a área inicial de 47 (quarenta e sete) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 1 001 a fls. 269 v. do livro B-6, e registado a favor do segundo outorgante sob o n.º 113 148 a fls. 150 v. do livro G-109, assinalada com as letras «B» e «C» na planta n.º 677/89, emitida em 28 de Maio de 1992, pela DSCC;

b) Rua de Nossa Senhora do Amparo, onde se encontra implantado o prédio n.º 9, com a área de 36 (trinta e seis) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 1 002 a fls. 27 v. do livro B-6, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 695 do livro G-73 A, assinalada com a letra «A» na mencionada planta.

2. A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 4 (quatro) metros quadrados, destinada a integrar a via pública por força dos novos alinhamentos, assinalada com a letra «C» na mesma planta, a desanexar do terreno descrito sob o n.º 1 001 a fls. 269 v. do livro B-6.

3. As parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «B» destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 79 (setenta e nove) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. A parcela de terreno assinalada com a letra «B» será aproveitada com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos, destinando-se a ampliar o edifício já implantado na parcela «A», passando ambos a constituir um só, mediante a correspondente alteração do título constitutivo da propriedade horizontal (memória descritiva das fracções autónomas).

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

Comercial: rés-do-chão e «kok-chai» — 104 m²;

Habitacional: 2.º a 5.º pisos com duplex — 354 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 fixado globalmente em \$ 40 800,00 (quarenta mil e oitocentas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 22 208,00 (vinte e duas mil, duzentas e oito) patacas, referente ao valor actualizado da parcela assinalada com a letra «B» na planta da DSCC;

b) \$ 18 592,00 (dezoito mil, quinhentas e noventa duas) patacas, referente ao valor fixado para a parcela assinalada com a letra «A» na citada planta.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual a pagar será de \$ 102,00 (cento e duas) patacas.

a) \$ 56,00 (cinquenta e seis) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «B» na planta referida;

b) \$ 46,00 (quarenta e seis) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «A» na mesma planta.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho do Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considerará efectivamente apresentado, quando completa e devidamente instruído 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 do projecto referido

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 DSSOPT, 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 estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil) 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 \$ 276 347,00 (duzentas e setenta e seis mil, trezentas e quarenta e sete) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 176 347,00 (cento e setenta e seis mil, trezentas e quarenta e sete) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 100 000,00 (cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago numa prestação semestral, no valor de \$ 103 500,00 (cento e três mil e quinhentas) patacas, vencendo-se decorridos 150 (cento e cinquenta) 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 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 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.

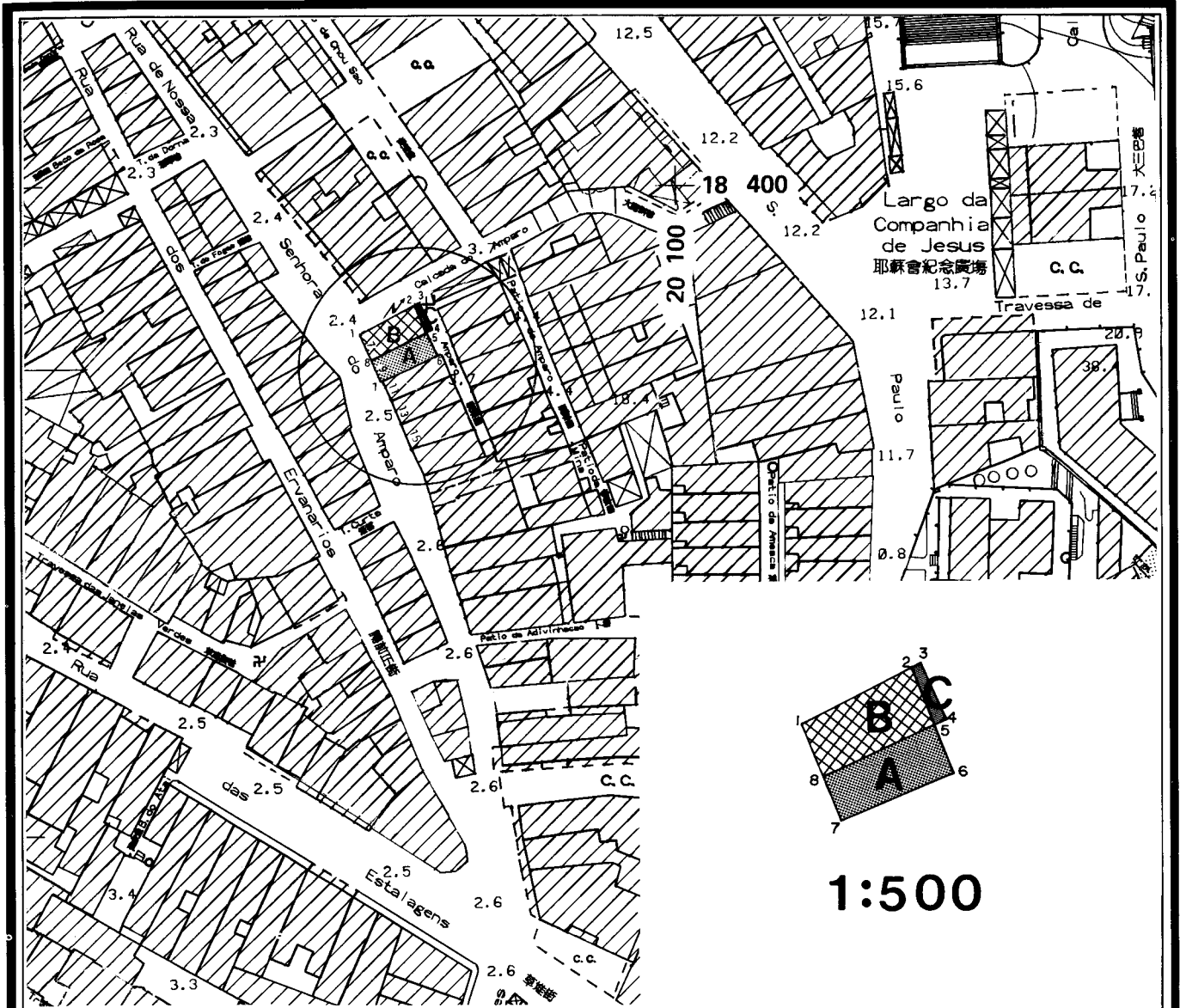
Cláusula décima — Foro competente

Para feitos de 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 rege-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 12 de Janeiro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA DE NOSSA SENHORA DO AMPARO, N.ºs. 7 e 9
 n.º.7 (n.º1001, B-6) e n.º.9 (n.º1002, B-6)

	N (m)	P (m)
1	20 051,4	18 377,3
2	20 059,7	18 381,9
3	20 060,3	18 382,3
4	20 062,4	18 378,1
5	20 061,5	18 377,6
6	20 063,1	18 371,9
7	20 054,6	18 370,0
8	20 053,1	18 373,4

-  ÁREA "A" = 36 m²
-  ÁREA "B" = 43 m²
-  ÁREA "C" = 4 m²

Confrontações actuais:

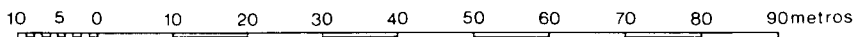
- Parcela A
 Desc. (N.º1002, B-6)
- N - Parcela B;
 S - Prédio N.º11 da Rua de Nossa Senhora do Amparo (N.º3894, B-19);
- E - Pátio do Amparo;
 W - Rua de Nossa Senhora do Amparo;
- Parcela B
 Parte da desc. (N.º1001, B-6)
- N - Calçada do Amparo;
 S - Parcela A;
 E - Parcela C;
 W - Rua de Nossa Senhora do Amparo;
- Parcela C
 Parte da desc. (N.º1001, B-6) a integrar no Domínio Público do Território (Pátio do Amparo).
- N - Calçada do Amparo;
 S e E - Pátio do Amparo;
 W - Parcela B.

Obs: As parcelas "B+C" representam a totalidade do terreno da desc. N.º1001, B-6.

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)

Despacho no. 7/SATOP/93 Parecer da CT n.º.107/92 de 23/07/92 677/89 de 1992/05/28

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Janeiro de 1993. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.