

## Despacho n.º 59/SATOP/93

## Cláusula primeira — Objecto do contrato

Respeitante ao pedido feito por Sou Koi Ham, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 163 m<sup>2</sup>, sito no Pátio do Amparo, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 1 e 3, em Macau, em virtude da alteração de finalidade e modificação do seu aproveitamento, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Proc. n.º 1 280.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 116/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Sou Koi Ham, solteiro, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Alameda Heong San, n.º 58, 6.º, A, edifício Chong Fu, apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do edifício com os n.ºs 1 e 3, do Pátio do Amparo, que lhe está concedido, por aforamento.

O terreno referido encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 1 196 a fls. 197 v. do livro B-7 e inscrito a seu favor sob o n.º 114 329 a fls. 148 do livro G-112 da mesma Conservatória.

2. O projecto foi apreciado e considerado passível de aprovação, sob o ponto de vista de licenciamento, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Nestas circunstâncias, o concessionário requereu, em 25 de Setembro de 1992, a S. Ex.ª o Governador autorização para proceder à alteração da finalidade e modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. Apreciado o pedido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a pagar ao Território e elaborou a minuta de contrato, cujos termos e condições foram aceites pelo requerente.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 20 de Janeiro de 1993, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

6. O terreno em apreço tem a área de 163 m<sup>2</sup> e encontra-se assinalado na planta n.º 654/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 28 de Julho de 1992.

7. 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 foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração prestada em 29 de Março de 1993.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 163 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e três) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 1 e 3, do Pátio do Amparo, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 196 a fls. 197 v. do livro B-7 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 114 329 a fls. 148 do livro G-112.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 654/89, emitida em 28 de Julho de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, 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: parte do rés-do-chão, com a área de 48 m<sup>2</sup>;

Habitacional: parte do rés-do-chão e do 1.º ao 4.º andares, com a área de 698 m<sup>2</sup>.

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeitos 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 \$ 30 800,00 (trinta mil e oitocentas) patacas.

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 é actualizado para \$ 77,00 (setenta e sete) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço 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 de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

## Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve 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 deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho mencionado no número anterior, para elabora-

ção 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 de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos, referidos no número anterior, o projecto só se considera 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, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 448 950,00 (quatrocentas e quarenta e oito mil, novecentas e cinquenta) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 250 000,00 (duzentas e cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 198 950,00 (cento e noventa e oito mil, novecentas e cinquenta) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação constituída por capital e juros, no montante de \$ 205 913,00 (duzentas e cinco mil, novecentas e treze) patacas, vencendo-se 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 deslocam 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.<sup>ª</sup> 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.

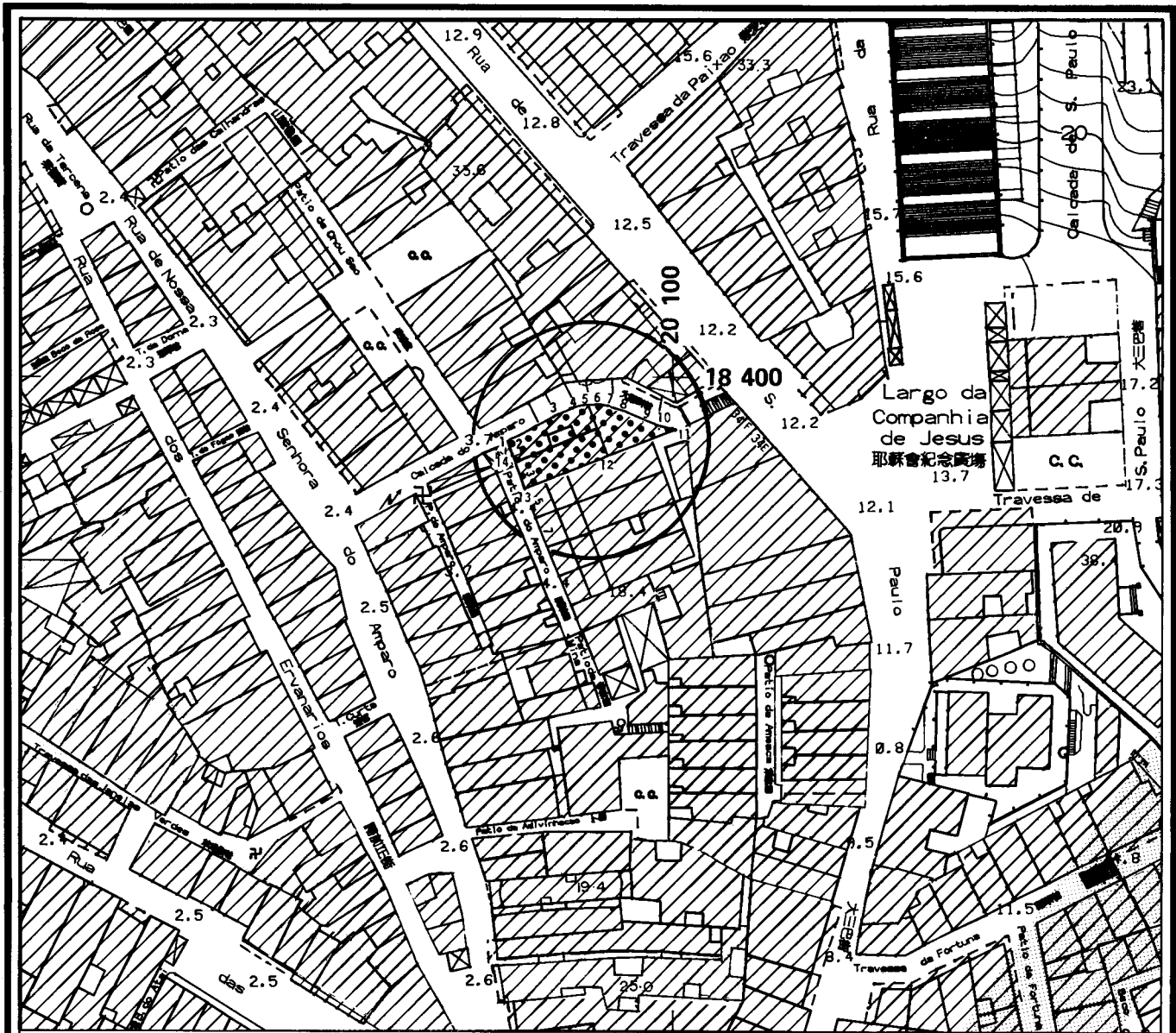
#### *Cláusula décima — Foro competente*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca de Macau.

#### *Cláusula décima primeira — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, 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 23 de Abril de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Pátio do Amparo, nº. 1 e 3

M (m)	P (m)
1	20 074,7
2	20 076,5
3	20 082,1
4	20 085,2
5	20 086,6
6	20 088,7
7	20 090,5
8	20 092,6
9	20 096,1
10	20 098,4
11	20 100,4
12	20 089,5
13	20 077,5
14	20 076,0



Área = 163 m<sup>2</sup>

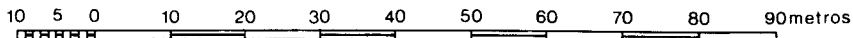
Confrontações actuais:

- NE/NW - Calçada do Amparo;
- SE - Prédio Nº5 do Pátio do Amparo (Nº1197, B-7) e tardo do prédio Nº34F da Rua de S. Paulo (Nº 13226, B-35);
- SW - Pátio do Amparo.

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)