

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA AS OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO**

Despacho n.º 91/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Xie Bingnan, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos sítos em Macau, na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 65, e jardim anexo, com a área global de 157 m², em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 66/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Xie Bingnan, solteiro, residente em Macau, na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 26.ª-A, apresentou na DSOPT, um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio n.º 65, da Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, em Macau, e terreno confinante, projecto este que, apreciado, mereceu daqueles Serviços parecer de que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação logo que negociadas com o Governo do Território as condições referentes à revisão do contrato.

2. O projecto apresentado abrange não só o terreno resultante da demolição do referido prédio, como também uma outra parcela, que se encontra a tardo do mesmo, até à Rua do Volong. Ambos são terrenos aforados pelo Território, conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial, descritos sob os n.ºs 8 858 e 8 859 a fls. 274 do livro B-25(B), e ambos inscritos a favor do requerente, sob os n.ºs 8 819 e 8 820 a fls. 90 v. do livro G-97(A).

3. Por requerimento datado de 8 de Maio de 1989, Xie Bingnan solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento dos identificados terrenos, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

4. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

5. Com as condições fixadas Xie Bingnan, conforme o termo de compromisso firmado em 13 de Julho de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 212/89, de 3 de Julho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 27 de Julho de 1989, 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 91/87/M, de 10 de Agosto, 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 das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno situadas na:

a) Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, 65, em Macau, com a área de 81 (oitenta e um) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 858, do livro B-25(B), registado a favor do segundo outorgante, sob a inscrição n.º 8 819, do livro G-97(A) e assinalado com a letra «A» na planta 330/89, emitida em 29 de Abril, pelos SCC, e que faz parte integrante deste contrato:

b) Jardim anexo ao n.º 65, da Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, em Macau, com a área de 76 (setenta e seis) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 859, do livro B-25(B), registado a favor do segundo outorgante, sob a inscrição n.º 8 820, do livro G-97(A) e assinalado com a letra «B» na planta 330/89.

2. As duas parcelas de terreno, identificadas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um lote com a área de 157 (cento e cinquenta e sete) metros quadrados, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno e cuja concessão passará 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 7 (sete) pisos.

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

Habitação: 1.º ao 4.º e 5.º andares (duplex) (cerca de 859 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 243 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, globalmente, para \$ 122 350,00 (cento e vinte e duas mil, trezentas e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 63 123,00 (sessenta e três mil, cento e vinte e três) patacas, referente à parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 858, do livro B-25(B); e

b) \$ 59 227,00 (cinquenta e nove mil, duzentas e vinte e sete) patacas, referente à parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 859, do livro B-25(B).

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual a pagar será de \$ 306,00 (trezentas e seis) patacas, assim discriminado:

a) \$ 158,00 (cento e cinquenta e oito) patacas, referentes à parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 858, do livro B-25(B); e

b) \$ 148,00 (cento e quarenta e oito) patacas, referentes à parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 859, do livro B-25(B).

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, os Serviços competentes observarão o 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 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 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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, a importância de \$ 702 190,00 (setecentas e duas mil, cento e noventa) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 252 190,00 (duzentas e cinquenta e duas mil, cento e noventa) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 450 000,00 (quatrocentas e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7 (sete) por cento, será pago em 3 (três) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de \$ 160 620,00 (cento e sessenta mil, seiscentas e vinte) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 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 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.

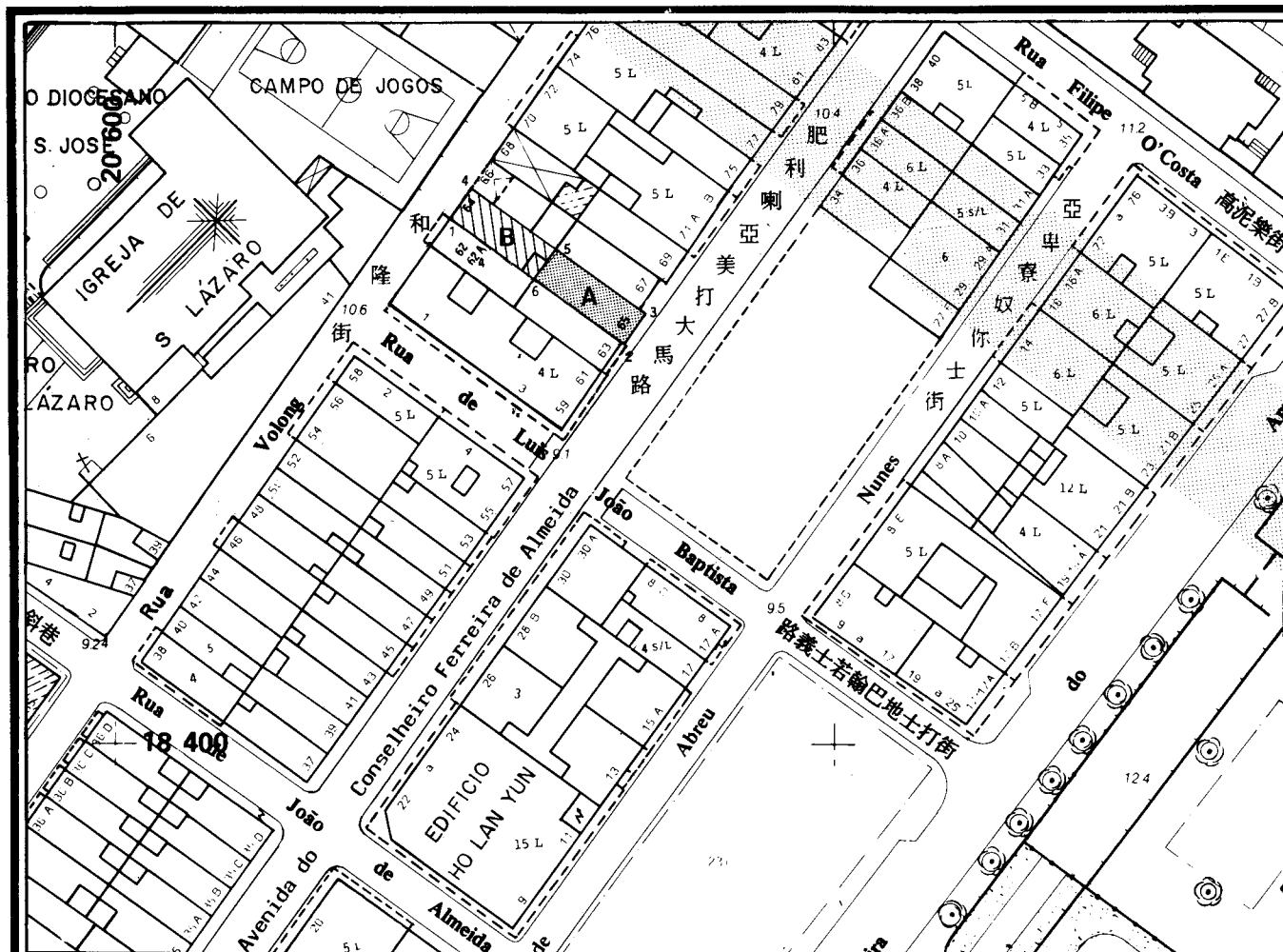
Cláusula décima — Foro competente

Para 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 de Terras (Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho), e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 31 de Agosto de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**AV. CONSELHEIRO FERREIRA DE ALMEIDA Nº65
e JARDIM ANEXO (Nº8858 e 8859, B-25(B)).**

Confrontações:

Parcela A - Nº65 (Nº8858, B-25(B))

- NE - Nº67 da Av. Conselheiro F. de Almeida (Nº19173, B-39);
- SE - Av. Conselheiro Ferreira de Almeida;
- SW - Nº63 da Av. Conselheiro F. de Almeida e Nº62 e 62A da Rua do Volong (Nº8674, B-25(B));
- NW - Parcela B.

Parcela B - (Nº8859, B-25(B)).

- NE - Terreno com porta Nº66 para a Rua Volong (Nº8856, B-25);
- SE - Parcela A;
- SW - Nº63 da Av. Conselheiro F. de Almeida e Nº62 e 62A da Rua Volong (Nº8674, B-25(B));
- NW - Rua do Volong.



Área "A" = 81 m²



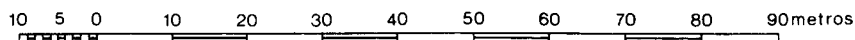
Área "B" = 76 m²

	N	P
1	20 646.6	18 472.6
2	20 670.6	18 455.2
3	20 673.7	18 459.5
4	20 649.7	18 476.9
5	20 661.4	18 468.5
6	20 658.3	18 464.2

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)