

**Despacho n.º 106/SAOPH/89**

Respeitante ao pedido feito por So Kam Yuen e Lee Kai Cheong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 99 m<sup>2</sup>, sito na Rua de Abreu Nunes, n.ºs 7-G e 7-H, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 84/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 13 de Julho de 1989, So Kam Yuen e Lee Kai Cheung, residentes na Rua de São Paulo, n.º 28-E, em Macau, solicitaram junto da DSPECE, a S. Ex.º o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área global de 99 m<sup>2</sup>, resultante da demolição dos prédios n.ºs 7-G e 7-H, da Rua de Abreu Nunes, em Macau.

2. Pretendendo os referidos requerentes efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, submeteram à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

4. Com as condições fixadas concordaram os requerentes conforme o termo de compromisso firmado por eles em 7 de Agosto de 1989, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.ºs 6 220 e 6 221 a fls. 31 do livro B-24 e inscrito o domínio útil a favor dos requerentes sob o n.º 9 433 a fls. 199 do livro G-98-A.

6. Os terrenos encontram-se globalmente assinalados na planta referenciada por «Proc. 505/89», de 10 de Julho, da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, e destinam-se a ser anexados, ficando a constituir um único lote com a área de 99 m<sup>2</sup>.

7. Conforme informação n.º 262/89, de 7 de Agosto, da DSPECE, 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.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 31 de Agosto 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 em epígrafe referenciado, 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, respeitantes às parcelas de terreno situadas na:

a) Rua de Abreu Nunes, n.º 7-G, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 220 a fls. 31 do livro B-24 e inscrito o domínio útil a favor do segundo outorgante sob o n.º 9 433 a fls. 199 do livro G-98-A;

b) Rua de Abreu Nunes, n.º 7-H, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 221 a fls. 31 do livro B-24 e inscrito o domínio útil a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 9 433 a fls. 199 do livro G-98-A.

2. As parcelas de terreno, referidas nas alíneas a) e b) do número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote, assinalado na planta 505/89, emitida em 10 de Junho, pela DSCC, com a área de 99 (noventa 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. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos.

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

Comercial: rés-do-chão com «koc-chai» (130 m<sup>2</sup>);

Habitacional: 6 pisos (549 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 \$ 59 520,00 (cinquenta e nove mil quinhentas e vinte) 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 \$ 149,00 (cento e quarenta e nove) patacas.

**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 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 n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um 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 disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 das obras, 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, 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 \$ 321 850,00 (trezentas e vinte e uma mil oitocentas e cinquenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 121 850,00 (cento e vinte e uma mil oitocentas e cinquenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 200 000,00 (duzentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em duas prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 105 280,00

(cento e cinco mil duzentas e oitenta) 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 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.

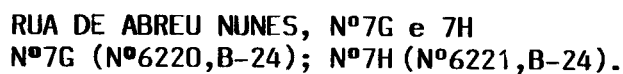
#### *Cláusula décima — Foro competente*

Para 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 rege-se-á, nos casos omissos, pela 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 23 de Setembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



100

**ÁREA = 99 m<sup>2</sup>**

NE - Nºs 71 e 711 da Rua  
Abreu Nunes  
(Nº 6222, B-24);  
SE - Rua de Abreu Nunes;  
SW - Nº 7D da Rua Abreu Nu-  
nes (Nº 6217, B-24);  
NW - Tardoz dos prédios  
Nº 16A da Av. Conselhei-  
ro Ferreira de Almeida  
(Nº 20556, B-45), Nº 18  
da Av. Conselheiro Fer-  
reira de Almeida  
(Nº 5214, B-22).

司 籍 地 暨 製 繪 圖 地

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 27 de Setembro de 1989. — O Chefe do Gabinete, *Fernandes Lopes*.