

Despacho n.º 83/GM/92

Respeitante ao pedido feito por Tang Iao e Pun Tak Tim, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 115 m², sitos na Rua de Abreu Nunes, n.º 7-K e 7-L, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício destinado a comércio e habitação. (Processo n.º 926.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 113/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 19 de Agosto de 1991, Tang Iao, casado com Cheok Sio Keng, segundo o regime supletivo da Lei Chinesa, correspondente ao regime de separação de bens no Código Civil Português, e Pun Tak Tim, casado com Tai Wai Ieng, segundo o regime de comunhão de bens, residentes na Rua do Tap Siac, n.º 41, r/c, na qualidade de proprietários dos prédios onde se encontram implantados os edifícios n.º 7-K e 7-L, da Rua de Abreu Nunes, por os haverem adquirido por compra a Lou Weng Han e Lou Sut Cheng, solicitaram a S. Ex.ª o Governador a revisão do contrato de concessão, por aforamento, dos terrenos resultantes da demolição dos referidos edifícios, por forma a reaproveitá-los conjuntamente de acordo com o projecto que os anteriores titulares haviam apresentado na DSSOPT, e que mereceu parecer favorável.

2. Os terrenos em apreço, com a área global de 115 m², encontram-se assinalados na planta n.º 119/89, emitida em 16 de Julho de 1991, pela DSCC, sendo foreiros ao Território conforme inscrição n.º 27 a fls. 10 v. do livro F-1 da Conservatória do Registo Predial de Macau, e encontram-se descritos sob os n.º 6 224 e 6 225 a fls. 31 v. e 32 do livro B-24, estando inscritos a favor dos requerentes segundo a inscrição n.º 118 876 a fls. 166 do livro G-122.

3. Em face do referido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão das concessões deveria obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes, conforme se alcança do termo de compromisso por eles firmado em 19 de Novembro de 1991.

4. No entanto, em 9 de Dezembro de 1991, os concessionários apresentaram um projecto de alteração, que consistia no aumento de um piso no edifício a construir nos terrenos, aumentando consequentemente a área de construção.

5. Tendo em consideração o parecer favorável, emitido pela DSSOPT à alteração apresentada, foi elaborada nova minuta de contrato, a qual, submetida à apreciação dos requerentes, obteve o seu assentimento, conforme evidencia o termo de compromisso por eles assinado em 13 de Março de 1992.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 24 de Abril 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 de revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 4 de Agosto de 1992.

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, defiro o pedido em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, dos terrenos descritos sob os n.º 6 224 e 6 225 a fls. 31 v. e 32 do livro B-24, com a área global de 115 m², sitos na Rua de Abreu Nunes, onde se acham implantados os edifícios n.º 7-K e 7-L, inscritos a favor do segundo outorgante, conforme a inscrição n.º 118 876 a fls. 166 do livro G-122 da CRPM.

2. Os terrenos, referidos no número anterior, serão anexados entre si após demolição dos edifícios neles existentes, passando de ora em diante a designar-se, simplesmente, por terreno, assinalado na planta anexa n.º 119/89, emitida pela DSCC, em 16 de Julho de 1991, e a sua concessão passa 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: cave, rés-do-chão e sobreloja, com 337 m²;

Habitacional: 5 pisos (do 1.º ao 4.º andar duplex), com 635 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 actualizado para \$ 91 240,00 (noventa e uma mil, duzentas e quarenta) 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 \$ 228,00 (duzentas e vinte e oito) patacas.

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

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer 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 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 dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, 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, 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 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 \$ 801 186,00 (oitocentas e uma mil, cento e oitenta e seis) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 400 000,00 (quatrocentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 401 186,00 (quatrocentas e uma mil, cento e oitenta e seis) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em duas prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 211 184,00 (duzentas e onze mil, cento e oitenta e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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.

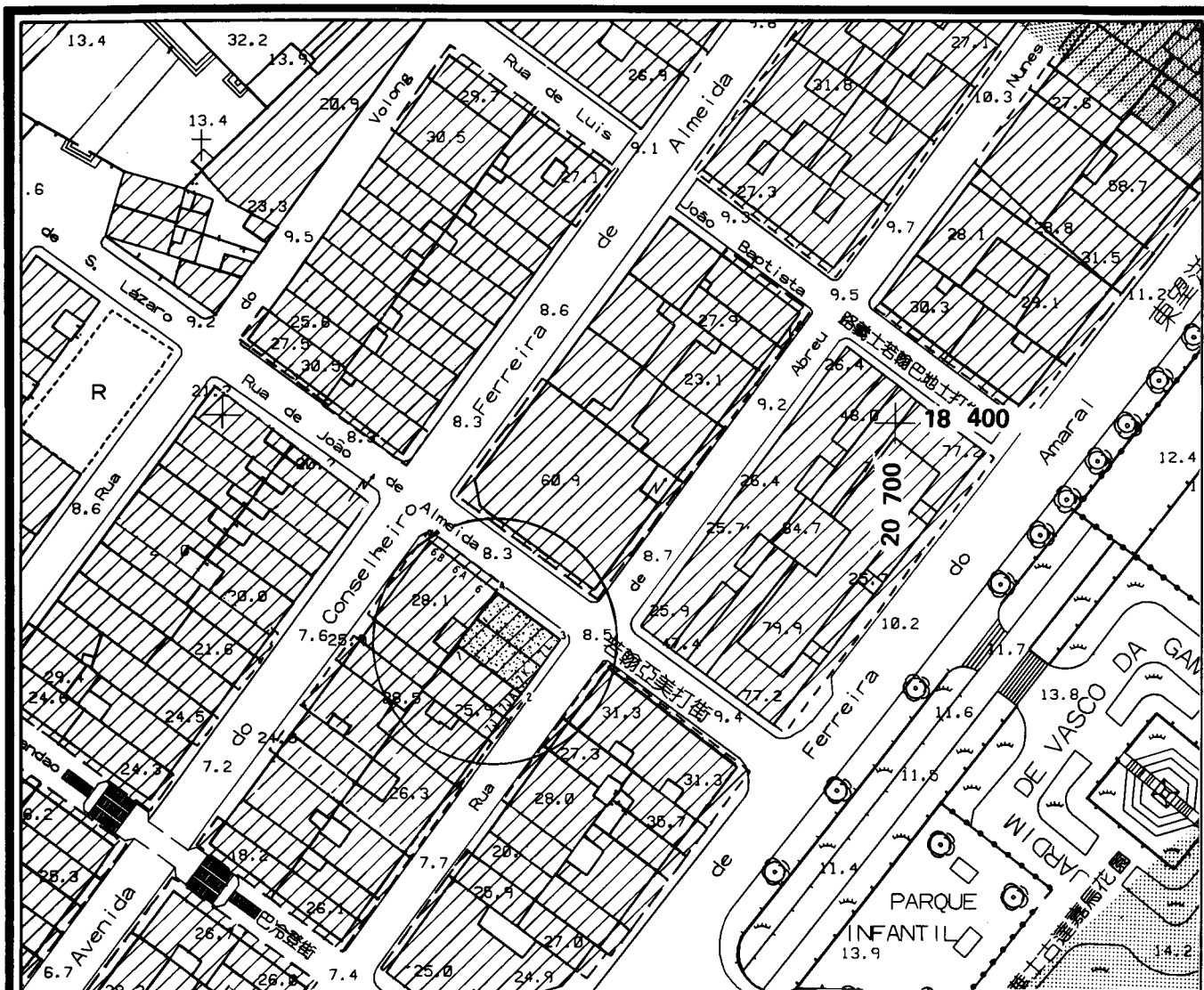
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos 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 reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 11 de Agosto de 1992.
— O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.



RUA DE ABREU NUNES, N.º 7L e 7K

	M(m)	P(m)
1	20 635,3	18 366,2
2	20 644,9	18 359,3
3	20 650,5	18 367,2
4	20 640,9	18 374,1



ÁREA = 115 m²

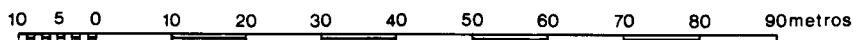
Confrontações actuais:

NE - Rua de João de Almeida;
SE - Rua de Abreu Nunes;
SW - Prédio n.ºs 7J e 7JA da Rua de Abreu Nunes (n.ºs 6223, B-24);
NW - Tardoz do prédio com o n.º 20, 20A e 20B da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida e n.ºs 6A, 6B e 6C da Rua João de Almeida (n.ºs 5215, 622).

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)