

**Despacho n.º 34/SAES/87**

Respeitante ao pedido, feito por Lou Iok Teng, de modificação do aproveitamento da parcela de terreno aforado pelo Território, com a área de 193 m<sup>2</sup>, sito na Rua Cinco de Outubro, n.º 106, e reversão ao Território do domínio útil de uma parcela confinante, com a área de 5,3 m<sup>2</sup>, ambas assinaladas na planta DTC/01/196/85. Integração no domínio público da parcela revertida, devido ao alargamento da Rua Cinco de Outubro, (Proc. n.º 47/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido ao director da DSOPT, em 6 de Setembro de 1985, Lou Iok Teng, na qualidade de proprietário do prédio n.º 106, da Rua Cinco de Outubro, em Macau, apresentou os elementos necessários à apreciação do projecto definitivo da obra de construção de um imóvel a implantar no terreno resultante da demolição do prédio existente na morada referida.

2. Tal imóvel, de acordo com a memória descritiva do projecto, destina-se a comércio e habitação, ocupando uma área de 213,88 m<sup>2</sup>, da qual a área de 5,30 m<sup>2</sup>, será cedida ao Território devido aos novos alinhamentos.

3. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 4 343 a fls. 234 do Livro B-20 e inscrito a favor do requerente sob o n.º 85 146 a fls. 146 do Livro G-54, tendo, por escritura de 16 de Dezembro de 1864, lavrada na Contadoria da Juntada Fazenda, sido dado de aforamento pelo Território.

4. O projecto foi objecto de parecer das entidades competentes, entre as quais o Instituto Cultural de Macau, já que a localização do mesmo se insere em zona abrangida pelo plano de intervenção da Avenida de Almeida Ribeiro, tendo aquele Instituto emitido parecer negativo à versão inicial do projecto por ser demasiado alto para o local. Todavia, o local em questão não está abrangido pelo despacho conjunto dos Secretários-Adjuntos para a Educação e Cultura e Equipamento Social, publicado no *Boletim Oficial*, de 30 de Agosto de 1986, e a DSOPT considerou o projecto passível de aprovação, remetendo o processo aos SPECE por se tratar de terreno aforado.

5. Pela informação n.º 187/86, de 20 de Maio, dos SPECE, as condições acordadas com o requerente foram submetidas à consideração do Secretário-Adjunto para o OEFI, o qual determinou, por despacho exarado na citada informação, o envio do processo à Comissão de Terras.

6. Apreciado o processo em sessão de 9 de Outubro de 1986, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizado o pedido de modificação de aproveitamento do terreno acima identificado, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido de modificação de aproveitamento supramencionado, e de reversão da parcela com a área de 5,30 m<sup>2</sup>, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revi-

são 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 da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 193 metros quadrados, situado na Rua Cinco de Outubro, n.º 106, de ora em diante designado simplesmente por terreno e reversão ao Território da parcela com a área de 5,30 metros quadrados, assinalada com a letra B na planta identificada no ponto seguinte, devido ao novo alinhamento.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/196/85, 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 seis pisos (rés-do-chão, sobreloja e mais quatro andares).

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

Habitação: 704 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

Comércio: 416 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

*Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro*

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para Pts: \$ 106 240,00 (cento e seis mil, duzentas e quarenta) 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 Pts: \$ 265,60 (duzentas e sessenta e cinco patacas e sessenta avos).

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 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 requerer a licença de obras no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra (projecto definitivo) e iniciar as obras após a emissão da respectiva licença, nos prazos legais.

*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 requerimento para a emissão da licença de obras, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa até \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias, seguidos ou interpolados; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, seguidos ou interpolados, 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 \$ 235 526,00 (duzentas e trinta e cinco mil, quinhentas e vinte e seis) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 45 526,00 (quarenta e cinco mil, quinhentas e vinte e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente de \$ 190 000,00 (cento e noventa mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 66 526,00 (sessenta e seis mil, quinhentas e vinte e seis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 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, havendo lugar 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 nova — Devolução do terreno*

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução total

ou parcial do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual do foro;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho do Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. 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.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante, no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2.

#### *Cláusula décima — Foro competente*

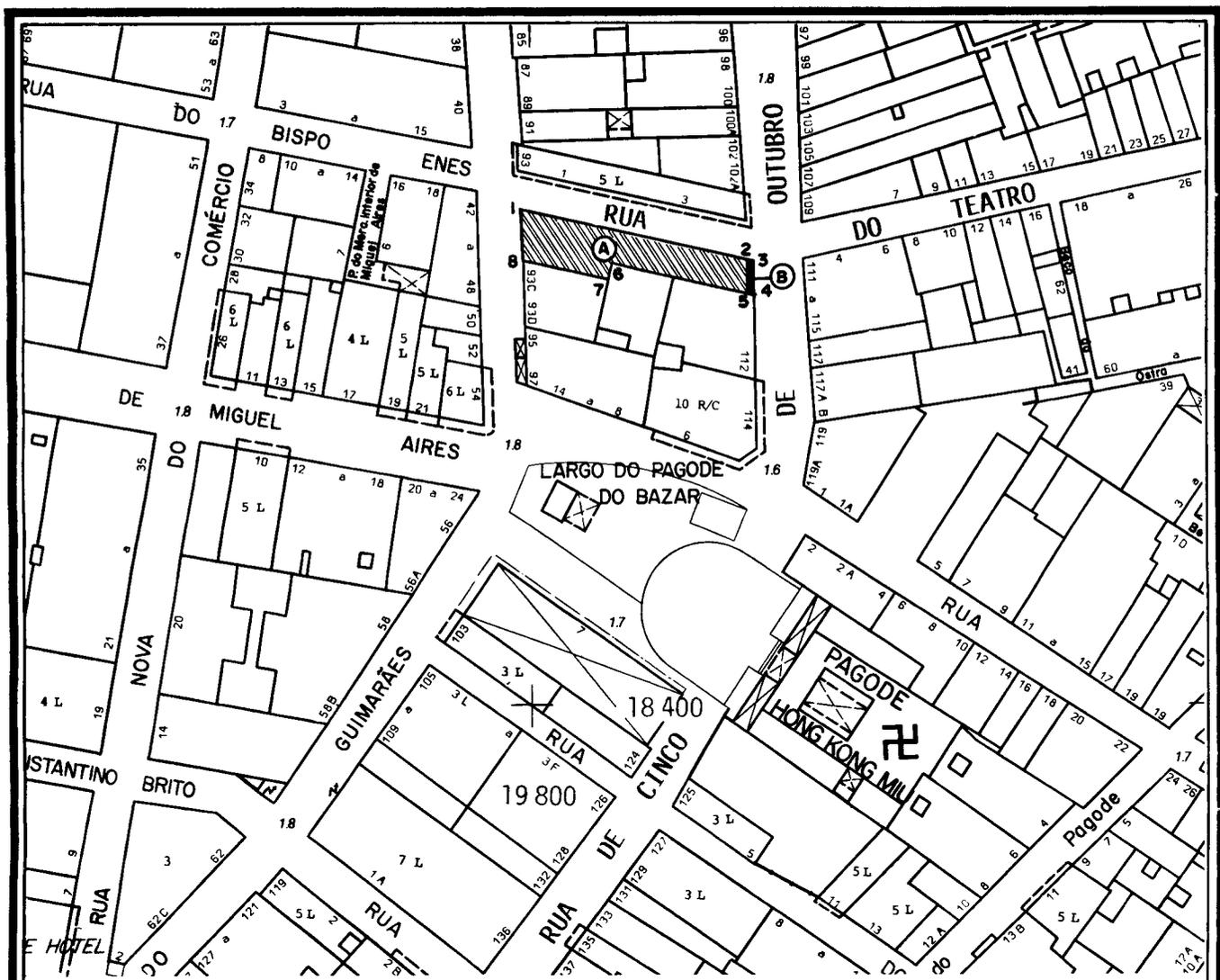
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

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

1. A concessão do terreno passa a reger-se por este contrato.

2. O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 9 de Março de 1987.  
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



Confrontações :

Predio no. 106

- Norte - Rua do Teatro
- Sul - No. 108 da R. Cinco de Outubro (No. 4311, B-20) e No. 93C da R. do Guimarães (No. 4302, B-20)
- Leste - R. Cinco de Outubro
- Oeste - R. do Guimarães



ÁREA A = 193 mq



ÁREA B = 5.3 mq

	M	P
1	19 798.3	18 473.1
2	19 832.0	18 465.0
3	19 833.0	18 465.1
4	19 833.2	18 460.4
5	19 832.0	18 460.2
6	19 812.0	18 464.9
7	19 811.4	18 462.7
8	19 799.0	18 465.5

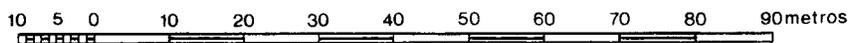
Parcela a ceder ao Território

- Norte e Leste - R. Cinco de Outubro
- Sul - No. 108 da R. Cinco de Outubro (No. 4311, B-20)
- Oeste - No. 106 da R. Cinco de Outubro (No. 4343, B-20)

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)