**Despacho n.º 117/SAOPH/88**

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Predial Lei Va, Lda., de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, por modificação do aproveitamento, de dois terrenos com a área global rectificada para 2 467 m², sitos na Rua de Pedro Coutinho, n.º 50, e Avenida de Horta e Costa, n.ºs 46 e 48, a fim de nele ser construído um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e estacionamento (Proc. n.º 85/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda, outorgada em 20 de Junho de 1987, a Empresa de Fomento Predial Lei Va, Lda., com sede em Macau, adquiriu o prédio descrito sob o n.º 14 394 da Conservatória do Registo Predial de Macau, onde se situa o edifício n.º 50, da Rua de Pedro Coutinho e que se encontra inscrito a favor da citada adquirente sob o n.º 4 349 desta Conservatória.

2. Conforme certidão passada pela mesma Conservatória, a referida Empresa é titular do prédio n.ºs 46 e 48, da Avenida de Horta e Costa, descrito sob o n.º 11 847 e inscrito a seu favor sob o n.º 2 776.

3. Sobre os terrenos a que se referem as supra referidas descrições recai o ónus de aforamento a favor do Território, pretendendo a referida Companhia efectuar o reaproveitamento de ambos os terrenos com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo vinte e oito pisos, destinados a comércio, habitação e estacionamento.

4. Para tal, apresentou na DSOPT o respectivo projecto de arquitectura o qual veio a merecer desta Direcção de Serviços o parecer de nada haver a objectar à sua aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao aproveitamento do terreno.

5. Assim, por requerimento, datado de 7 de Janeiro de 1988, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Empresa de Fomento Predial Lei Va, Lda., representada pelos seus sócios-gerentes, Fong Chi Keong e Wong Chi Seng, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT em 5 de Agosto de 1987, com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

6. 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.

7. Com as condições fixadas concordaram os referidos sócios-gerentes da Empresa, conforme o termo de compromisso por eles firmado em 29 de Julho de 1988, 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.

8. Em conformidade com a informação n.º 321/88, de 30 de Julho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual S. Ex.ª o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 25 de Agosto de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, 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 constantes 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 das concessões, por aforamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

*a*) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 1 162 (mil, cento e sessenta e dois) metros quadrados, situada na Rua de Pedro Coutinho, n.º 50, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/177-B/87, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato, descrita sob o n.º 14 394 do livro B-38 da CRP, e inscrita a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 4 349 do livro G-86-A daquela Conservatória;

*b*) A revisão da concessão por aforamento, da parcela de terreno com a área de 1 305 (mil, trezentos e cinco) metros quadrados, situada na Avenida de Horta e Costa, n.ºs 46 e 48, assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/177-B/87, dos SCC, descrita sob o n.º 11 847 do livro B-31 da CRP, e inscrita a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 2 776 do livro G-79-A daquela Conservatória.

2. As duas parcelas de terreno referidas no número anterior destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, passando a constituir um único lote com a área de 2 467 (dois mil, quatrocentos e sessenta e sete) metros quadrados, assinalado com as letras «A» e «B» na planta DTC/01/177-B/87, dos SCC, de ora em diante designado simplesmente por terreno, e cuja 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, de 28 (vinte e oito) pisos, em regime de propriedade horizontal.

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

Habitação: 3.º ao 25.º andares (cerca de 25 930 m²);

Comércio: r/c e 1.º andar (cerca de 3 290 m²); e

Estacionamento: s/c, c/v e 2.º andar (cerca de 7 480 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 do terreno é actualizado globalmente para $ 3 844 500,00 (três milhões, oitocentas e quarenta e quatro mil e quinhentas) patacas, assim discriminado:

*a*) $ 1 806 697,00 (um milhão, oitocentas e seis mil, seiscentas e noventa e sete) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/177-B/87, dos SCC; e

*b*) $ 2 037 803,00 (dois milhões, trinta e sete mil, oitocentas e três) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «B» na referida planta.

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 $ 9 590,00 (nove mil, quinhentas e noventa) patacas, assim discriminado:

*a*) $ 4 518,00 (quatro mil, quinhentas e dezoito) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/177-B/87, dos SCC; e

*b*) $ 5 094,50 (cinco mil e noventa e quatro patacas e cinquenta avos), referente à parcela assinalada com a letra «B» na referida planta.

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo de 30 (trinta) 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 (fundações e estruturas, abastecimento de água, drenagem e esgotos, electricidade, instalações especiais);

*b*) 60 (sessenta) 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 consideram apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1, 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 prescrito no RGCU, ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. 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 e aceites pelo primeiro outorgante, por 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 de sessenta dias, 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar ao primeiro outorgante, por escrito e no prazo máximo de 15 (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, o montante de $ 4 546 000,00 (quatro milhões, quinhentas e quarenta e seis mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

*a*) $ 46 000,00 (quarenta e seis mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

*b*) O remanescente, no montante de $ 4 500 000,00 (quatro milhões e quinhentas mil) patacas, vencerá juros à taxa anual de 5%, e será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de $ 968 610,00 (novecentas e sessenta e oito mil, seiscentas e dez) 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 necessários ao 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 desta 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 a indemnização.

*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*

Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á 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 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

## AV. HORTA E COSTA, Nº46 e 48 e RUA PEDRO COUTINHO, Nº50

ÁREA A =1 162 m2

ÁREA B = 1 305 m2

| | M (m) | P (m) |
|---|---|---|
| 1 | 20 849.9 | 19 087.5 |
| 2 | 20 854.1 | 19 092.2 |
| 3 | 20 870.6 | 19 112.8 |
| 4 | 20 879.9 | 19 105.1 |
| 5 | 20 880.2 | 19 105.5 |
| 6 | 20 898.6 | 19 090.7 |
| 7 | 20 873.6 | 19 064.9 |
| 8 | 20 861.4 | 19 076.9 |
| 9 | 20 855.2 | 19 082.5 |
| 10 | 20 822.2 | 19 058.7 |
| 11 | 20 845.9 | 19 036.4 |

- Confrontações actuais:
- Parcela A

Nº50 da Rua Pedro Coutinho (Nº14394, B-38).
NE - Nº112 da Rua Francisco Xavier Pereira (Nº12908, B-34) e o Nº52 da Rua Pedro Coutinho (Nº14395, B-38);
SE - Rua Pedro Coutinho;
SW - Parcela B;
NW - Nº110 da Rua Francisco Xavier Pereira (Nº14393, B-38).

- Parcela B

Nºs Nº46 e 48 da Av. Horta e Costa (Nº11847, B-31).

NE - Parcela A;
SE - Rua Pedro Coutinho;
SW - Av. Horta e Costa;
NW - Via de acesso aos prédios; Nº50 da Av. Horta e Costa (Prédio II) e a um outro prédio tambem com entrada pelo Nº50 da Av. Horta e Costa (Bloco V) (Nº20447 e Nº20484, B-44).

**DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO**

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

# ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

**Despacho no. 117/SAOPH/88** **Parecer da CI Nº 151/88 de 25AGO1988** **DIC/01/177B/87**

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 27 de Outubro de 1988. — O Chefe do Gabinete, *Fernandes Lopes*.