

**Despacho n.º 120/SATOP/91**

Respeitante ao pedido feito por Lau Veng Seng, Leong Peng Chiu e Lau Veng Lin, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada para 229 m<sup>2</sup>, sito na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 16, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. (Processo n.º 1 064.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 48/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lau Veng Seng, Leong Peng Chiu e Lau Veng Lin, residentes na Calçada do Tronco Velho, n.º 13-A, em Macau, apresentaram na DSSOPT, para aprovação, um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno com a área de 229 m<sup>2</sup>, sito na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 16, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 14 335 a fls. 146 do livro B-38, e inscrito a seu favor sob o n.º 112 580 a fls. 64 do livro G-108.

2. A DSSOPT apreciou o projecto e sobre ele emitiu parecer favorável, sob o ponto de vista de licenciamento, embora condicionado, entre outros requisitos, ao acordo com o Governo do Território quanto às condições referentes ao reaproveitamento do terreno, visto este ser foreiro ao Território.

3. Nesta conformidade, em requerimento datado de 2 de Maio de 1990, os interessados solicitaram autorização para, em conformidade com aquele projecto, modificar o aproveitamento do terreno, com a consequente revisão do contrato de concessão em vigor.

4. O pedido foi apreciado pelo Departamento de Solos da DSSOPT, que procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições pelas quais a concessão fica a reger-se.

5. As condições estabelecidas foram aceites pelos requerentes, mediante assinatura do termo de compromisso, em 26 de Abril de 1991.

6. O terreno encontra-se demarcado na planta n.º 823/89, emitida pela DSCC, em 8 de Agosto de 1990.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável, em sessão de 23 de Maio de 1991.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, devendo a revisão do contrato de concessão, por aforamento, ser titulada por escritura pública a outorgar nas condições seguintes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 229 (duzentos e vinte e nove) metros quadrados, situado na

Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 16, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 14 335 a fls. 146 do livro B-38, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 112 580 a fls. 64 do livro G-108.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 823, emitida em 8 de Agosto de 1990, pela DSCC, 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 8 (oito) pisos e um «kok-chai».

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

Comercial: cave, parte do rés-do-chão e «kok-chai», com a área global de 252 m<sup>2</sup>;

Habitacional: parte do rés-do-chão, 1.º ao 5.º andares com «duplex», com a área global de 1 440 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 \$ 181 800,00 (cento e oitenta e uma mil e oitocentas) 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 \$ 455,00 (quatrocentas e cinquenta e cinco) 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 e 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 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. 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 é 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 \$ 951 691,00 (novecentas e cinquenta e uma mil, seiscentas e noventa e uma) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 251 691,00 (duzentas e cinquenta e uma mil, seiscentas e noventa e uma) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 700 000,00 (setecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 249 854,00 (duzentas e quarenta e nove mil, oitocentas e cinquenta e quatro) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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 por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais e aceites pelo primeiro outorgante;

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*

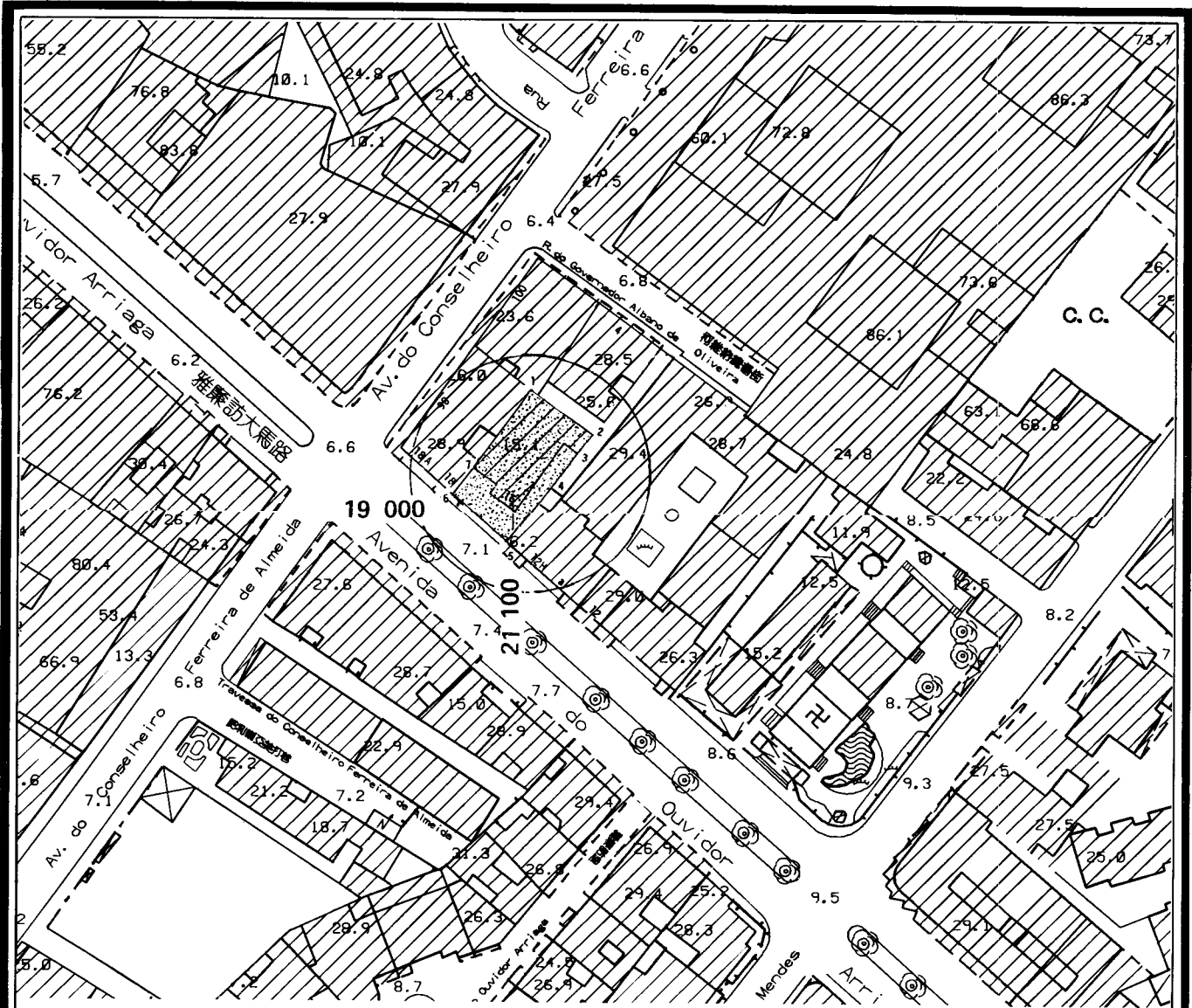
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

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

1. O presente contrato revoga o anterior.

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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Julho de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



AVENIDA DO OUVIDOR ARRIAGA, Nº16

	M(m)	P(m)
1	21 102.8	19 019.1
2	21 112.2	19 012.4
3	21 109.8	19 009.2
4	21 105.1	19 001.9
5	21 099.3	18 995.6
6	21 091.0	19 002.9
7	21 094.0	19 002.1



ÁREA = 229 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais

- NE - Tardoz do prédio Nºs100 a 100D da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida (Nº12311, B-33) e via sem designação no tardoz do prédio do Nºs4 a 4B da Rua Governador Albano de Oliveira (Nº19392, B-40);
- SE - Prédio Nºs12 a 12H da Avenida Ouvidor Arriaga (Nº12404, B-33);
- SW - Avenida Ouvidor Arriaga;
- NW - Prédio Nºs98 A 98D da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida com portas Nºs18 a 18B da Avenida Ouvidor Arriaga (Nº14336, B-38).

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)