## *GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS*

### Despacho n.º 10/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Leong Iok In, aliás Leong Iok Tin, de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global de 226,22 m², rectificada para 225 m², sitos na Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, em Macau, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 69-D e 69-E, em virtude do seu reaproveitamento com a construção de um novo edifício, destinado a habitação e comércio. Reversão de 28 m² do terreno concedido, destinados a passeio público, (Processo n.º 1 128.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 98/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Leong Iok In, aliás Leong Iok Tin, casado com Lam Hin Ying, no regime de separação de bens, natural de Macau e onde reside, na Rua Nova à Guia, n.º 19-M, 5.º C, é titular da concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área registral global de 226,22 m², sitos na Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, em Macau, onde se encontram construídos os edifícios com os n.ºs 69-D e 69-E, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 13 827 e 13 828 a fls. 61 e 61 v. do livro B-37 e inscritos a seu favor conforme as inscrições n.ºs 63 a fls. 33 do livro F-1 e 43 708 a fls. 88 v. do livro G-36.

2. Em requerimento datado de 3 de Junho de 1991, o referido concessionário, representado pelo seu bastante procurador Leong Ping Chiu, solicitou a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento dos identificados terrenos, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração do contrato em vigor, de acordo com o preceituado no n.º 3 do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

3. Tendo em consideração o parecer favorável que sobre aquele projecto havia sido emitido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pelo concessionário, mediante assinatura do termo de compromisso em 2 de Outubro de 1991, pelo seu bastante procurador Leong Ping Chiu.

4. Os terrenos em apreço, com a área global rectificada, por nova medição, para 225 m², encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta referenciada por «Processo n.º 891/89, emitida em 16 de Setembro de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro. A área de 28 m², assinalada com a letra «B», reverte ao Território, passando a integrar o passeio público conforme estipulado na alínea *b*) do n.º 1 da cláusula primeira.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 21 de Novembro de 1991.

6. 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 a Leong Ping Chiu na qualidade acima mencionada e por este expressamente aceites mediante declaração prestada em 14 de Fevereiro 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 nos artigos 129.º e 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, determino a reversão ao Território da parcela de terreno com a área de 28 m², assinalada com a letra «B» na planta referenciada por «Processo n.º 891/89», emitida em 16 de Setembro de 1991, pela DSCC, e defiro o pedido em epígrafe de acordo com as condições seguintes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

*a*) A revisão da concessão, por arrendamento, dos terrenos situados na Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 69-D e 69-E, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 13 827 e 13 828 a fls. 61 e 61 v. do livro B-37, e inscritos a favor do segundo outorgante, conforme inscrições n.º 63 a fls. 33 do livro F-1 e n.º 43 708 a fls. 88 v. do livro G-36, as quais serão entre si anexadas, após demolição dos mencionados edifícios, ficando a constituir um único lote de terreno com a área de 226,22 m², rectificada, por nova medição, para 225 m², assinalado com as letras «A» e «B» na planta anexa com o n.º 891/89, emitida em 16 de Setembro de 1991, pela DSCC, e que faz parte integrante deste contrato;

*b*) A reversão ao primeiro outorgante da área de 28 (vinte e oito) metros quadrados, a desanexar do terreno resultante da anexação referida na alínea anterior, destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na mencionada planta.

2. A concessão do restante terreno com a área de 197 (cento e noventa e sete) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» na referida planta, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 75 (setenta e cinco) anos, contados a partir de 30 de Dezembro de 1930, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício de 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo obrigatória a ocupação vertical, com arcada, da parcela assinalada com a letra «B» na planta n.º 891/89, emitida em 16 de Setembro de 1991, pela DSCC.

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

Habitação: 1.º ao 5.º andar com «duplex», com a área de 1 183 m²;

Comércio: rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 257 m².

*Cláusula quarta — Encargo especial*

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a pavimentação da parcela destinada a passeio

público e assinalada com a letra «B» na planta n.º 891/89, emitida em 16 de Setembro de 1991, pela DSCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

*Cláusula quinta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

*a*) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará $ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 1 576,00 (mil quinhentas e setenta e seis) patacas;

*b*) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de $ 6 274,00 (seis mil, duzentas e setenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

*i*) Área bruta para o comércio:
257 m² x $ 6,00/m² ..... $ 1 542,00

*ii*) Área bruta para a habitação:
1 183 m² x $ 4,00/m² ..... $ 4 732,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

*Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data 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 do projecto e início da obra, 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, 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 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.

*Cláusula sétima — 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 que poderá ir 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 que poderá ir 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, que estejam, 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 oitava — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 1 017 731,00 (um milhão, dezassete mil, setecentas e trinta e uma) patacas, da seguinte forma:

*a*) $ 417 731,00 (quatrocentas e dezassete mil, setecentas e trinta uma) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

*b*) O remanescente, no montante de $ 600 000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 315 840,00 (trezentas e quinze mil, oitocentas e quarenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

*Cláusula nona — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de $ 1 576,00 (mil quinhentas e setenta e seis) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

*Cláusula décima — Transmissão*

1. A transmissão de situções 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.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

*Cláusula décima primeira — 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 décima segunda — Rescisão*

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

*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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

*d*) Falta de pagamento pontual da renda;

*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 oitava.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

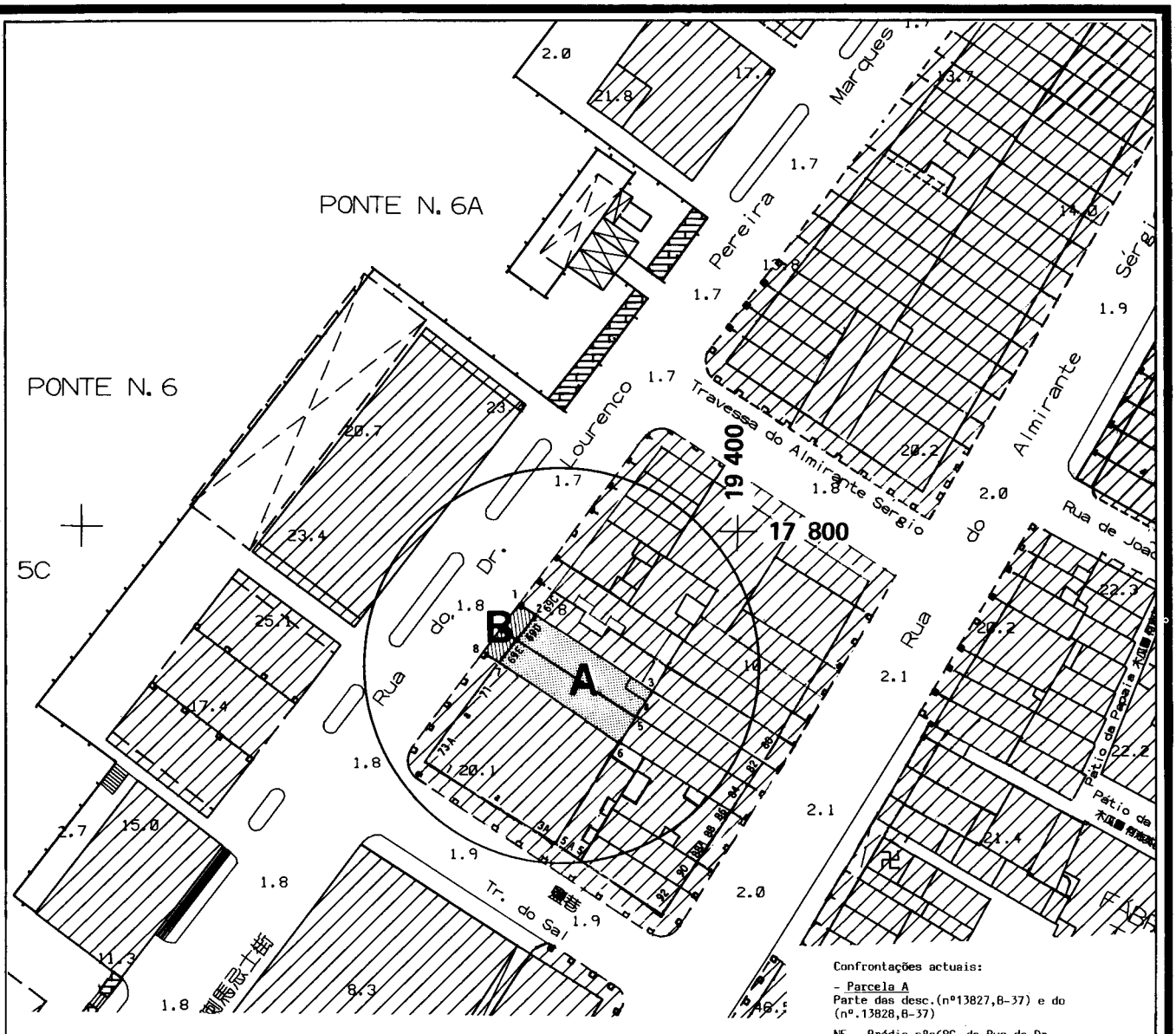
*Cláusula décima terceira — Foro competente*

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

*Cláusula décima quarta — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 20 de Fevereiro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.




Rua do Dr.Lourenço Pereira Marques,nºs69E e 69D (nº13827,B-37) e (nº.13828,B-37)

| | M(m) | P(m) |
|---|---|---|
| 1 | 19 366,8 | 17 788,6 |
| 2 | 19 369,4 | 17 786,9 |
| 3 | 19 387,2 | 17 775,4 |
| 4 | 19 385,0 | 17 771,7 |
| 5 | 19 384,9 | 17 771,7 |
| 6 | 19 382,3 | 17 767,7 |
| 7 | 19 363,9 | 17 779,7 |
| 8 | 19 361,3 | 17 781,4 |

ÁREA "A" = 197 m2

ÁREA "B" = 28 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte das desc.(nº13827,B-37) e do (nº.13828,B-37)

NE - Prédio nºs69C da Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques;
SE - Prédio nºs82 e 84 da Rua do Almirante Sérgio(nº12891,B-34);
SW - Prédio nºs71,73 e 73A da Rua do Dr.Lourenço Pereira Marques e Nºs1,1A,3 e 3A da Travessa do Sal (nº13701,B-36) e prédio nº.5 da Travessa do Sal(nº12896,B-34);
NW - Parcela B.

- Parcela B

Parte das desc.(nº13827,B-37) e do (nº.13828,B-37)

NE - Prédio nºs69C e 69CA da Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques,em ocupação vertical(nº13826,B-37)e a mesma Rua;
SE - Parcela A;
SW - Prédio nºs71,73 e 73A da Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques e nºs 1,1A e 3 da Travessa do Sal em ocupação vertical(nº13701,B-36) e a Rua do Dr.Lourenço Pereira Marques;
NW - Rua do Dr.Lourenço Pereira Marques.

**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. 10 /SATOP/92 Parecer da CT no. 187/91 de 21/11/91 891/89 de 16/09/91**