

**Despacho n.º 95/SAOPH/88**

Respeitante ao pedido feito por Cheung Tat Wah, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, em virtude da modificação do aproveitamento do terreno com a área de 146 m<sup>2</sup>, sito na Rua de Coelho do Amaral, n.ºs 29, 31 e 33, com a implantação de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio e simultânea concessão, por aforamento, de uma parcela confinante, com a área de 5 m<sup>2</sup>, para cumprimento dos novos alinhamentos (Proc. n.º 48/88).

Considerando que:

1. Cheung Tat Wah, residente em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.ºs 10 e 12, 1.º, B, é proprietário dos prédios n.ºs 29, 31 e 33, da Rua de Coelho do Amaral.

2. Os referidos prédios estão inscritos na Conservatória do Registo Predial, conforme inscrições n.ºs 5 120 a fls. 19 do livro G, 88-A e 84 380, a fls. 27 v. do livro G-54 (fls. 8 a 10 e 20 a 33) e descritos sob os n.ºs 2 375, a fls. 112 do livro B-12; 1 777 a fls. 252 v. do livro B-9 e 1 981 a fls. 181 v. do livro B-10 e sobre eles recai o ónus de aforamento, cujo domínio directo pertence ao Território.

3. Pretendendo o citado proprietário efectuar o reaproveitamento do terreno, resultante da demolição dos referidos prédios, apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura que, depois de apreciado, mereceu destes Serviços o parecer favorável do ponto de vista de licenciamento.

4. Neste sentido, Cheung Tat Wah, em 25 de Janeiro de 1988, requereu junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a competente alteração dos contratos de concessão em vigor.

5. Conforme a planta dos SCC, referenciada por DTC/01/519-B/86, a área do terreno concedido tem 146 m<sup>2</sup>, mas devido aos novos alinhamentos, a área assinalada com a letra «B», com 5 m<sup>2</sup>, na referida planta deve ser concedida «ex novo».

6. O preço do domínio útil e do foro relativo a esta parcela foram calculados no NACT, por forma proporcional aos valores encontrados pelos SPECE, relativamente à área total.

7. Assim, considerando o exposto no ponto anterior e tendo em conta o disposto nos artigos 72.º e 149.º do CRP, foi feita a competente alteração às cláusulas 1.ª e 3.ª da minuta acordada.

8. Segundo o projecto apresentado, o terreno será reaproveitado com um edifício a construir em regime de propriedade horizontal, com 8 pisos, destinados a comércio e habitação.

9. Seguindo os critérios utilizados para o efeito, os SPECE calcularam o valor do prémio do contrato e fixaram em minuta as restantes condições a que o contrato deverá obedecer.

10. Com as indicações propostas pelos SPECE, concordou o requerente que, em 19 de Abril p.p., firmou um termo de compromisso, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele apensa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

11. Conforme informação n.º 164/88, de 21 de Abril, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director daqueles Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou o seu envio à Comissão de Terras.

12. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 30 de Junho de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, e a concessão, por aforamento, de uma parcela com 5 m<sup>2</sup>, devido aos novos alinhamentos, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta de contrato que se junta em anexo ao presente parecer e dele constitui parte integrante para todos os efeitos.

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 de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, e a simultânea concessão, por aforamento, de uma parcela com 5 m<sup>2</sup>, devido aos novos alinhamentos, devendo o respectivo contrato 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 142 m<sup>2</sup>, sito na Rua de Coelho do Amaral, n.ºs 29, 31 e 33, descrito na CRP sob os n.ºs 1 981, 2 375 e 177, assinalado com a letra «A» na planta DTC/01/519-B/86, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato, e simultânea concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno, anexa àqueles, com a área de 5 m<sup>2</sup> e assinalado na referida planta com a letra «B».

2. As parcelas de terreno, definidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, passando a constituir um único lote com a área de 147 m<sup>2</sup>, assinalado com as letras «A» e «B» na planta referida no número anterior, de ora em diante designado apenas por terreno e cuja concessão 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 oito pisos.

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

Comercial: r/c e sobreloja ( 179 m<sup>2</sup>);

Habitacional: os remanescentes 6 pisos (892 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 fixado globalmente em \$ 95 000,00 (noventa e cinco mil) patacas, correspondendo \$ 91 768,70 (noventa e uma mil, setecentas e sessenta e oito patacas e setenta avos), ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta referida na cláusula primeira, e \$ 3 231,30 (três mil, duzentas e trinta e uma patacas e trinta avos), ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

2. O foro anual a pagar é de \$ 237,50 (duzentas e trinta e sete patacas e cinquenta avos), assim discriminado:

a) \$ 229,50 (duzentas e vinte e nove patacas e cinquenta avos), referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta a que se refere o número anterior desta cláusula; e

b) \$ 8,00 (oito) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

*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, 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 apresentação e elaboração 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, 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 DSOPT, sujeitando todavia o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da 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 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 \$ 130 600,00 (cento e trinta mil e seiscentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 10 600,00 (dez mil e seiscentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 120 000,00 (cento e vinte mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 42 016,00 (quarenta e duas mil e dezasseis) 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;

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.

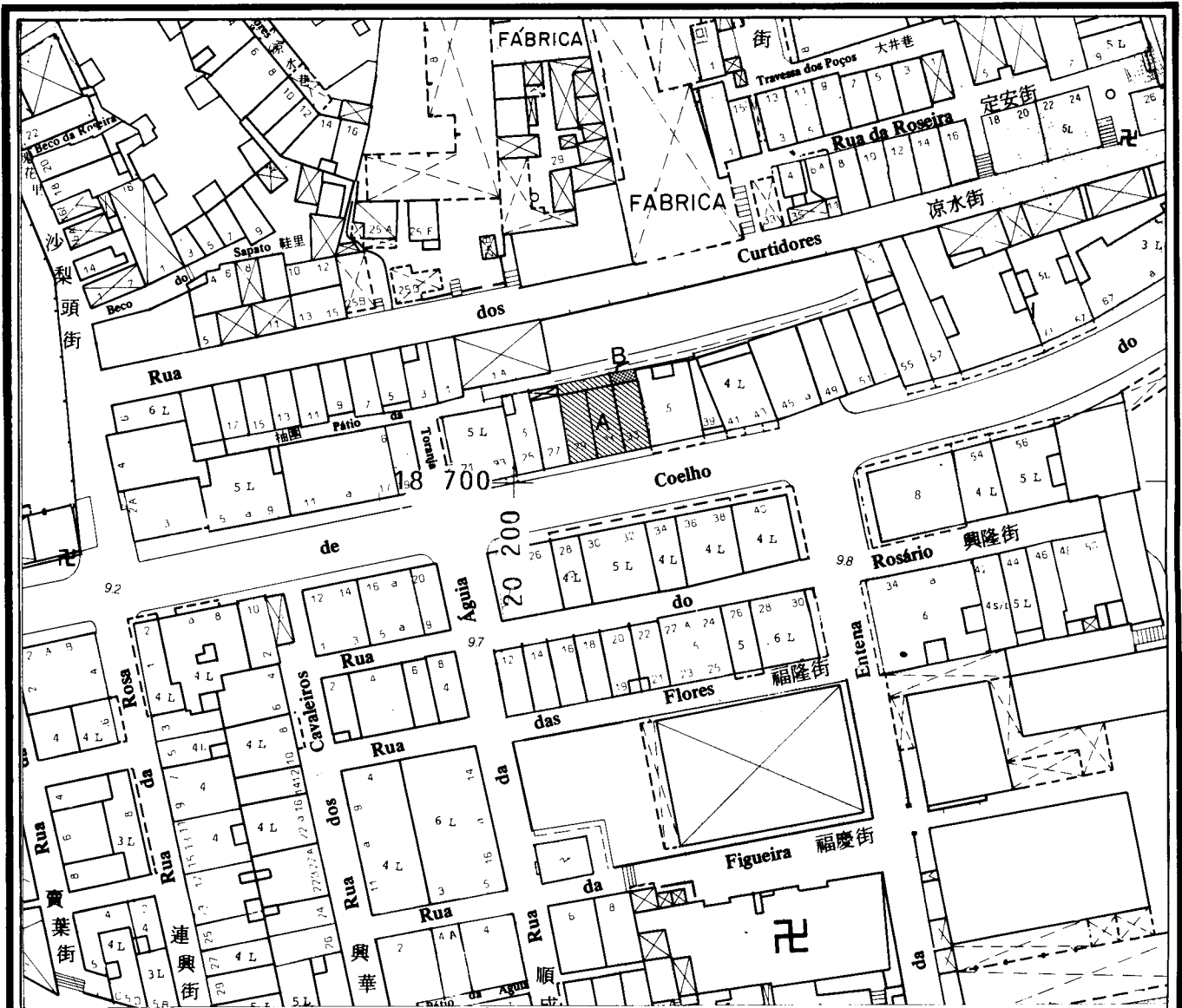
*Cláusula décima — Foro competente*

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*

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 as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA DO COELHO DO AMARAL, N.º29,31 e 33.

Confrontações actuais:

Parcela A

N.º29 (N.º1981, B-10); N.º31(N.º2375,B-12);  
N.º33 (N.º1777, B-9)

Inscrito a favor de :

N.º29 Cheung Tat Wah (N.º106051, G-91);  
N.º31 e 33 Cheung Tat Wah (N.º5120, G-88(A))

N - Prédio n.º6 e 8 da Rua dos Curtidores  
(N.º4575, B-21) e Parcela B;  
S - Rua Coelho do Amaral;  
E - Prédio n.º35, 37 e 37A da Rua Coelho  
do Amaral (N.º1778, B-9) e Parcela B;  
W - Prédio n.º27 da Rua Coelho do Amaral  
(N.º7323, B-25(A)).



AREA-A-142m2



AREA-B-5m2

- Parcela B

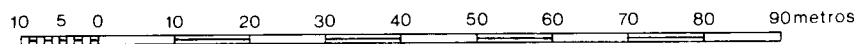
Terreno livre situado no tardoz do n.º33  
da Rua Coelho do Amaral.

N - Prédio n.º6 e 8 da Rua dos Curtidores  
(N.º4575, B-21);  
S - Parcela A;  
E - Prédio n.º35, 37 e 37A da Rua Coelho  
do Amaral (N.º1778, B-9);  
W - Parcela A.

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)