

**Despacho n.º 49/SAOPH/89**

Respeitante ao pedido feito por Voi You, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, dos terrenos sitos nos n.ºs 6 e 8, da Estrada da Areia Preta, com a área global rectificada para 187 m<sup>2</sup>, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, e simultânea concessão, no mesmo regime, de uma parcela a anexar àqueles terrenos, com a área de 6 m<sup>2</sup>, para cumprimento dos novos alinhamentos (Proc. n.º 198/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em consequência dos requerimentos de Voi You, por si e na qualidade de procurador de Ip Chi Keong, de 1981 e 1984, relativamente ao pedido de concessão, por aforamento, de duas parcelas de terreno a anexar a uma outra parcela da qual o mandatário era concessionário, foi aquele informado, por ofício da DSOPT, da inviabilidade do pedido, uma vez que se apurou que uma das parcelas cuja concessão fora requerida se encontrava concedida a terceiro à data do primeiro requerimento. Mais informava o mesmo ofício que, caso houvesse interesse, poderia ser requerida, apenas, a concessão de uma das parcelas.

2. Efectivamente, na sequência do referido ofício, Voi You, por requerimento de 10 de Julho de 1986, solicitou o aforamento da referida parcela, fazendo o pedido, desta vez, na qualidade de titular do direito resultante do aforamento do terreno relativo aos prédios n.ºs 6 e 8, da Estrada da Areia Preta, com a finalidade de aquela parcela ser anexada ao terreno já concedido.

3. Mais recentemente, em 10 de Outubro de 1988, o mesmo requerente solicitou de novo autorização para efectuar o reaproveitamento do terreno que lhe está concedido por aforamento, com a área rectificada para 187 m<sup>2</sup>, para ser reaproveitada de acordo com o projecto que havia apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. Objecto do presente despacho, é, pois, a revisão do contrato de concessão, por aforamento, e a simultânea concessão, por aforamento, da referida parcela com 6 m<sup>2</sup>, a anexar ao terreno principal, a fim de cumprir os novos alinhamentos.

5. O requerente pretende implantar em ambos os terrenos um edifício com 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, cujo projecto de arquitectura mereceu parecer favorável da DSOPT, condicionado ao acordo entre o concessionário e o Governo do Território quanto às condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

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 revisão do contrato.

7. Com as condições fixadas concordou o requerente, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 3 de Novembro de 1988, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa, e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

8. Em conformidade com a informação n.º 459/88, de 5 de Novembro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Janeiro de 1989, 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 do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 30.º, n.º 1, alínea b), e 107.º, ambos 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, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno assinaladas conjuntamente pela letra «A» na planta DTC/01/73-B/86, da DSCC, e situadas na:

a) Estrada da Areia Preta, n.º 6, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 981 do livro B-37 e registado a favor do segundo outorgante sob as inscrições n.º 82 904 do livro G-52 e n.º 85 629 do livro G-55;

b) Estrada da Areia Preta, n.º 8, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 982 do livro B-37 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 85 629 do livro G-55.

2. Por força dos novos alinhamentos é concedida, por aforamento, a favor do segundo outorgante, a parcela de terreno com a área de 6 (seis) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/73-B/86, dos SCC, não descrita na CRP, e contígua à parcela de terreno com a área de 187 (cento e oitenta e sete) metros quadrados e assinalada com a letra «A» na citada planta.

3. As parcelas de terreno, referidas nos números anteriores, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 193 (cento e noventa e três) metros quadrados, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno e cuja concessão passará 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: 1/c (230 m<sup>2</sup>);

Habitacional: 2.º ao 7.º pisos (1 144 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 \$ 119 120,00 (cento e dezanove mil, cento e vinte) patacas, assim discriminado:

a) \$ 115 417,00 (cento e quinze mil, quatrocentas e dezassete) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/73-B/86, dos SCC;

b) \$ 3 703,00 (três mil, setecentas e três) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual a pagar será de \$ 298,00 (duzentas e noventa e oito) patacas, assim discriminado:

a) \$ 289,00 (duzentas e oitenta e nove) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na citada planta;

b) \$ 9,00 (nove) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

#### *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, 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 \$ 556 423,00 (quinhentas e cinquenta e seis mil, quatrocentas e vinte e três) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 46 423,00 (quarenta e seis mil, quatrocentas e vinte e três) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 510 000,00 (quinhentas e dez 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 \$ 178 570,00 (cento e setenta e oito mil, quinhentas e setenta) 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 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.<sup>a</sup> o Governador, que será publicado 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.

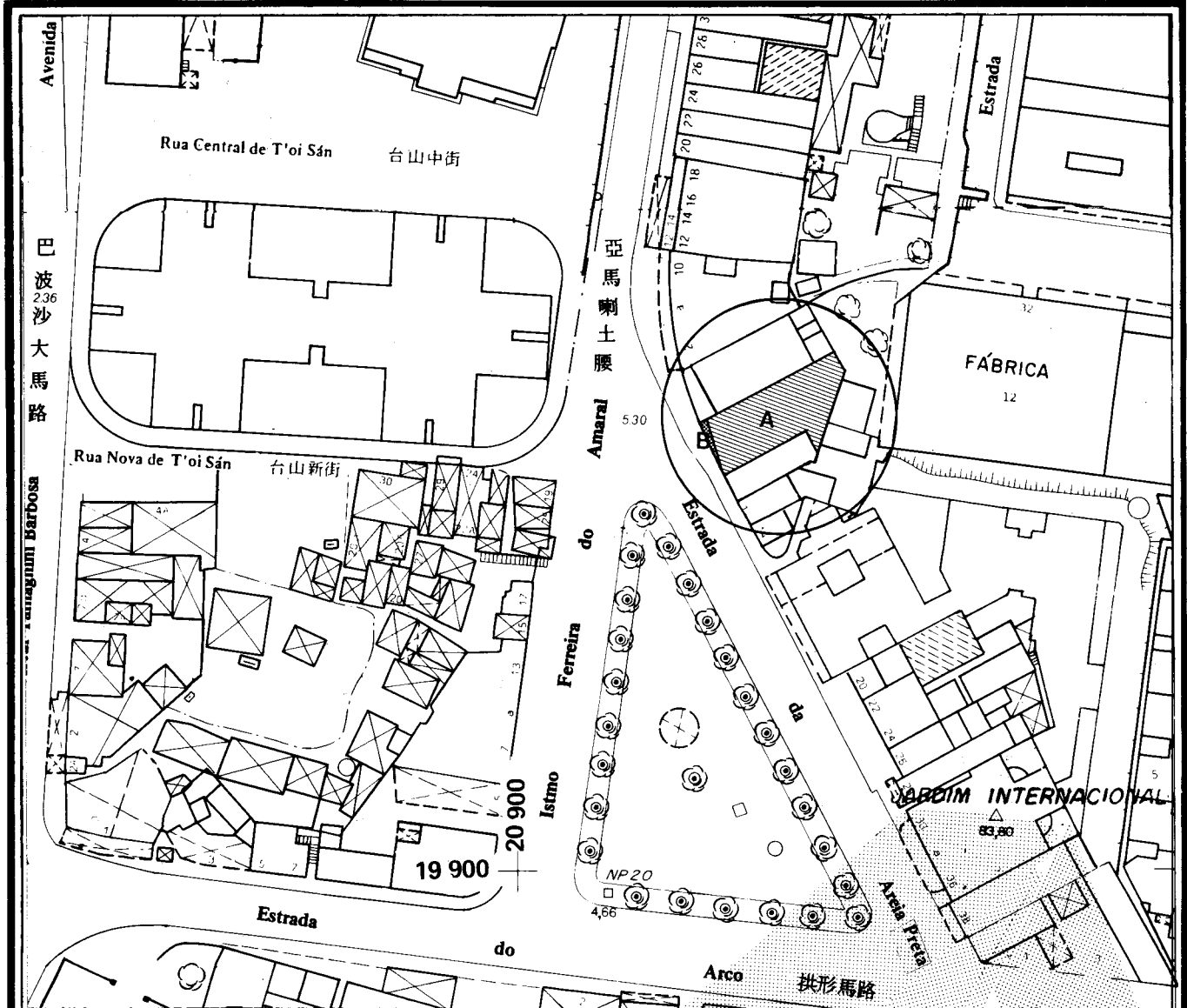
*Cláusula décima — Foro competente*

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 5 de Junho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**ESTRADA DA AREIA PRETA, Nº6 e 8  
Nº6 (Nº13981, B-37) Nº8 (13982, B-37)**

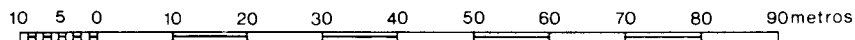
-  **AREA "A" = 187 m<sup>2</sup>**
-  **AREA "B" = 6 m<sup>2</sup>**

- Parcela A
  - NE - Terreno do Território arrendado, descrito na CRP (Nº21084, B-47);
  - SE - Nº10 da Estrada da Areia Preta (Nº13983, B-37);
  - SW - Parcela B e nº10 da Estrada da Areia Preta (Nº13983, B-37);
  - NW - Nº4 da Estrada da Areia Preta (Nº10461, B-28).
- Parcela B
  - NE - Parcela A;
  - SW e NW - Estrada da Areia Preta.

**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)