

**Despacho n.º 134/SAOPH/89**

Respeitante ao pedido feito por Tang Weng Sam de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 440 m<sup>2</sup>, sito na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 27 — Reaproveitamento de uma parcela deste terreno, com a área de 207 m<sup>2</sup>. Reversão ao Território de outra parcela do mesmo terreno, com a área de 117 m<sup>2</sup> para integrar uma via pública projectada (Proc. n.º 97/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Tang Weng Sam, casado, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua do Volong, n.º 62-A, r/c, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 440 m<sup>2</sup>, sito na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 27, conforme consta da certidão passada pela CRPM e escritura de transmissão celebrada na DSF em 12 de Julho de 1969. De acordo com esta escritura, o terreno destinava-se a manter construído o prédio n.º 27 da citada avenida e o depósito de materiais de construção existente no terreno.

2. Pretendendo o referido titular reaproveitar o terreno com a edificação de novo imóvel no terreno resultante da demolição do existente, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto, o qual mereceu parecer favorável desta Direcção de Serviços, sob o ponto de vista de licenciamento.

Todavia, por se tratar de terreno concedido pelo Território, o apresentante foi informado que o processo ficava pendente até acordo com a Administração quanto às condições referentes ao reaproveitamento do mesmo.

3. Nestas circunstâncias, Tang Weng Sam, em Outubro de 1988, solicitou junto da DSPECE, a S. Ex.º o Governador, autorização para reaproveitar uma parte do terreno que lhe está concedido, correspondente à área de 207 m<sup>2</sup>, para ser aproveitado com a construção de um novo edifício.

4. Tendo em consideração o projecto apresentado (edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação) e seguindo os critérios utilizados em casos análogos, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão do contrato, entre as quais a reversão ao Território da parcela que passará a integrar a futura via pública.

5. As condições propostas foram aceites pelo requerente que, em 25 de Setembro de 1989, firmou um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 304/89, de 25 de Setembro, da DSPECE, 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.

7. O terreno em causa encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 19 847 a fls. 55 do livro B-42 e inscrito a favor do requerente sob o n.º 37 424 a fls. 99 v. do livro G-31.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Outubro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido

referido em epígrafe, 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 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 referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, 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 arrendamento, do terreno situado na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 27, com a área inicial de 440 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 847 a fls. 55 do livro B-42, e inscrito a favor de Tang Weng Sam, de ora em diante designado por segundo outorgante, pela inscrição n.º 37 424 a fls. 99 v. do livro G-31;

b) A reversão a favor do território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 117 (cento e dezassete) metros quadrados, destinada a via pública, a desanexar da descrição referida no número anterior, assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/4710-A/87, da DSCC, de 17 de Outubro de 1988, que faz parte integrante deste contrato.

2. Por força da reversão da parcela de terreno, referida no número anterior, o terreno concedido passa a ser constituído por duas parcelas não contíguas, assinaladas na planta junta, com as letras «A» e «C», respectivamente com 207 m<sup>2</sup> e 116 m<sup>2</sup>.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 30 (trinta) anos, contados a partir de 28 de Julho de 1962, data da outorga da primitiva escritura pública de transmissão.

2. É, desde já, autorizada, antecipadamente, a renovação do prazo do arrendamento, fixado no número anterior, por mais dez anos, contados a partir de 28 de Julho de 1992, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. A parcela de terreno com a área de 207 (duzentos e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «A», na planta DTC/01/710-A/87, será aproveitada com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

2. A parcela de terreno assinalada com a letra «C», na mesma planta, deverá ser aproveitada pelo segundo outorgante, logo que estabelecidos os condicionamentos urbanísticos para a zona, em condições a acordar futuramente com o primeiro outorgante.

3. O edifício referido no n.º 1 será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: 214 m<sup>2</sup> (rés-do-chão, incluindo a sobreloja);

Habitacional: 1 327 m<sup>2</sup> (1.º ao 6.º andares).

#### *Cláusula quarta — 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) Relativamente à parcela «A» do terreno:

a.1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento da referida parcela do terreno pagará \$ 8,00 (oito) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 1 656,00 (mil, seiscentas e cinquenta e seis) patacas;

a.2) Após a conclusão da obra de aproveitamento da parcela do terreno em causa passará a pagar o montante global de \$ 6 592,00 (seis mil, quinhentas e noventa e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:  
214 m<sup>2</sup> × \$ 6,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 1 284,00

ii) Área bruta para a habitação:  
1 327 m<sup>2</sup> × \$ 4,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 5 308,00

b) Relativamente à parcela «C» do terreno:

Pagará a renda de \$ 928,00 (novecentas e vinte e oito) patacas, correspondente a \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado, até à data da conclusão da obra, que vier a ser futuramente aprovada, para o aproveitamento da parcela do terreno em causa.

2. As áreas, referidas na alínea a.2) do 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 outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

#### *Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data 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 sexta — 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 que poderá ir 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 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 sétima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, pelo aproveitamento da parcela «A» do terreno a título de prémio do contrato, o montante de \$ 843 507,00 (oitocentas e quarenta e três mil, quinhentas e sete) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 183 507,00 (cento e oitenta e três mil, quinhentas e sete) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 660 000,00 (seiscentas e sessenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 179 686,00 (cento e setenta e nove mil, seiscentas e oitenta e seis) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

*Cláusula oitava — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 2 584,00 (duas mil, quinhentas e oitenta e quatro) 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 nona — Transmissão*

1. 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.

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 — 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 primeira — Rescisão*

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

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

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 sétima.

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

3. A rescisão do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

*Cláusula décima segunda — Foro competente*

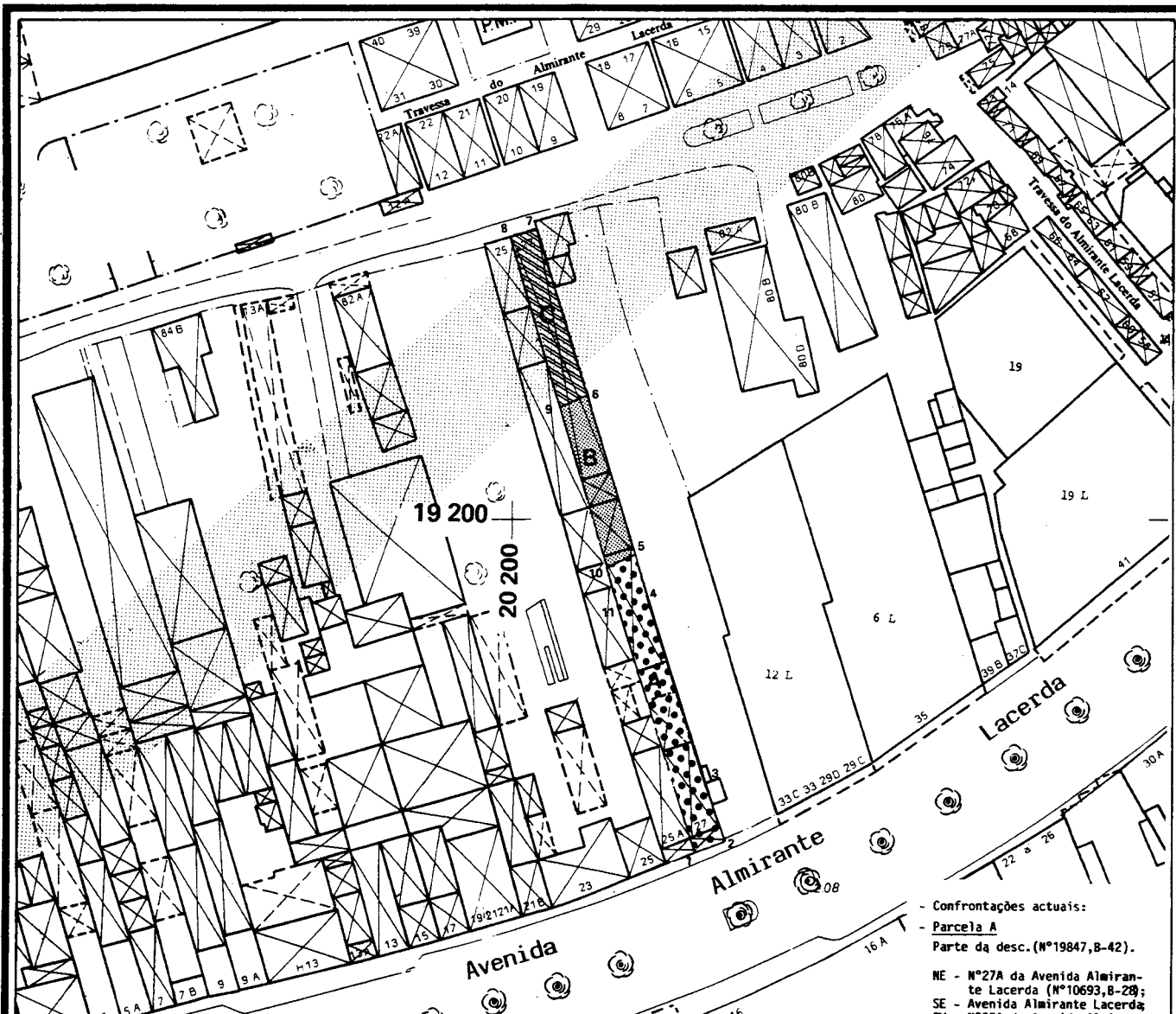
Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

*Cláusula décima terceira — 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 as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 9 de Novembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**AVENIDA ALMIRANTE LACERDA, Nº. 27  
(Nº. 19847, B-42)**

	M (m)	P (m)
1	20 228.1	19 149.8
2	20 232.5	19 151.7
3	20 229.4	19 160.4
4	20 220.6	19 188.0
5	20 218.8	19 194.7
6	20 211.4	19 218.8
7	20 203.8	19 243.6
8	20 199.7	19 242.5
9	20 207.2	19 217.0
10	20 214.3	19 192.8
11	20 216.1	19 186.9



ÁREA "A" = 207 m<sup>2</sup>



ÁREA "B" = 117 m<sup>2</sup>



ÁREA "C" = 116 m<sup>2</sup>

- Confrontações actuais:

- Parcela A  
Parte da desc. (Nº19847, B-42).  
NE - Nº27A da Avenida Almirante Lacerda (Nº10693, B-28);  
SE - Avenida Almirante Lacerda;  
SW - Nº25A da Avenida Almirante Lacerda (Nº10692, B-28);  
NW - Parcela B.

- Parcela B

- Parte da desc. (Nº19847, B-42).  
NE - Terreno situado no Tardoz do Nº27A da Avenida Almirante Lacerda (Nº21437, B-49);  
SE - Parcela A;  
SW - Nº25A da Avenida Almirante Lacerda (Nº10692, B-28);  
NW - Parcela C.

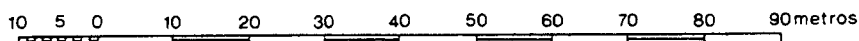
- Parcela C

- Parte da desc. (Nº19847, B-42).  
NE - Terreno situado no tardoz do Nº27A da Avenida Almirante Lacerda (Nº21437, B-49);  
SE - Parcela B;  
SW - Nº25A da Avenida Almirante Lacerda (Nº10692, B-28);  
NW - Uma via sem designação à Travessa do Almirante Lacerda.

**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)