

Despacho n.º 134/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por UN IONG MAO e CHAN MAN KIT de revisão da concessão, por aforamento, de um terreno sito na Avenida Almeida Ribeiro, n.ºs 139 a 143, em Macau, com a área de 155 m², tendo em vista a construção de um novo edifício, destinado a habitação e comércio (Proc. n.º 184.1 dos ex-SPECE, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Proc. n.º 60/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. UN IONG MAO e CHAN MAN KIT, residentes em Macau, na Rua Nova à Guia, n.º 11, C-D, r/c, são titulares do direito resultante da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 155 m², situados na Avenida Almeida Ribeiro, n.ºs 139 a 143, em Macau, descritos na CRPM sob os n.ºs. 8605, 8606 e 8607, a fls. 232 do B-25 e a favor daqueles inscrito sob os n.ºs 10965 e 10966, a fls. 173 do G-102-A, por os haverem adquirido por contrato de compra e venda, conforme escritura de 27.10.89, a fls. 10 do Livro n.º 371-A, do 2.º Cartório Notarial de Macau.
2. Pretendendo os citados concessionários reaproveitar os identificados terrenos, submeteram à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura, o qual mereceu parecer no sentido de que seria passível de aprovação, desde que fossem acordadas com a Administração do Território as condições a que o reaproveitamento deveria obedecer, uma vez que se tratava de terreno concedido.
3. Nestas circunstâncias, os concessionários, por requerimento de 19.09.90, solicitaram junto dos SPECE autorização para modificar o aproveitamento daqueles terrenos, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT.
4. Tendo em consideração o projecto apresentado, aqueles Serviços procederam ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaboraram uma minuta do contrato de revisão da concessão, a qual veio a merecer a concordância dos concessionários, como se alcança do Termo de Compromisso firmado em 11.07.90.
5. O acordado foi levado à consideração superior através da informação dos SPECE n.º 197/90, de 13.07.90, tendo merecido parecer concordante do Director daqueles Serviços, na sequência do qual o Exm.º SATOP, em despacho exarado naquela informação, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.
6. Reunida em sessão de 30.08.90, a Comissão de Terras analisando o processo e tendo em consideração a informação dos SPECE n.º 197/90, de 13.07.90, o parecer nela emitido e o despacho naquela exarado pelo Exm.º SATOP, foi de parecer poder ser deferido o pedido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições da minuta que, anexa àquele parecer n.º 130/90, dele se considerou parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o disposto no Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no art.º 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21

de Julho e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a revisão do contrato de concessão ser titulada 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 155 (cento e cinquenta e cinco) metros quadrados, situado na Avenida Almeida Ribeiro, números 139, 141 e 143, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO.
2. O TERRENO encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os nºs 8 605, 8 606 e 8 607, e inscrito a favor do SEGUNDO OUTORGANTE segundo as inscrições nºs 10 965 e 10 966.
3. A concessão do TERRENO, que vai assinalado com as letras "A" e "B" na planta anexa com o nº 197/89, de 16/06/90, da 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 7 (sete) pisos.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: 149 m2 (rés-do-chão e kok-chai);

Habitacional: 756 m2 (1º ao 6º andares).
3. A área de 38 (trinta e oito) metros quadrados assinalada com a letra "B" na referida planta da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva e que se chamará zona de passeio sob a arcada.
4. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, com excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone, a implantar na zona.
5. As áreas referidas no número dois poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 Pts. \$97.950,00 (noventa e sete mil novecentas e cinquenta 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 Ptc. \$245,00 (duzentas e quarenta e cinco patacas).

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 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 número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, 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 RGPU e a quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando ainda sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da prevista 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 número 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 \$624.843,00 (seiscentas e vinte e quatro mil oitocentas e quarenta e três patacas), que será pago da seguinte forma:

- a) \$174.843,00 (cento e setenta e quatro mil oitocentas e quarenta e três patacas), 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente \$450.000,00 (quatrocentas e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$160.620,00 (cento e sessenta mil seiscentas e vinte) 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 do 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 nº6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 14 de Dezembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



AVENIDA DE ALMEIDA RIBEIRO, N.ºs. 139, 141 e 143

	M(m)	P(m)
1	19 722.7	18 334.9
2	19 720.7	18 332.7
3	19 714.0	18 325.7
4	19 723.4	18 317.2
5	19 729.4	18 323.7
6	19 731.6	18 325.8



ÁREA "A" = 117 m²



ÁREA "B" = 38 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

- NE - Parcela B;
- SE - Prédio N.º137 da Avenida de Almeida Ribeiro (N.º8790, B-25(B));
- SW - Prédio recente, construído no terreno dos antigos N.ºs 147 a 151 da Rua do Guimaraes (N.ºs2257 a 2259, B-11);
- NW - Rua do Guimaraes.

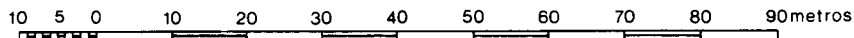
- Parcela B

- NE - Avenida de Almeida Ribeiro;
- SE - Prédio N.º137 da Avenida de Almeida Ribeiro (N.º8790, B-25(B));
- SW - Parcela A;
- NW - Rua do Guimaraes.

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)