

Despacho n.º 44/SAOPH/89

Respeitante ao aditamento ao contrato de concessão, por aforamento, do terreno, com a área de 3 447 m², sito na Avenida de Venceslau de Moraes, concedido à Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Lda., para construção de um edifício industrial (Proc. n.º 24/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública de contrato de concessão, outorgada em 5 de Agosto de 1988, foi concedido à Empresa de Construção e Fomento Nam Fong, Lda., por arrendamento, o terreno com a área de 3 447 m², sito na Avenida de Venceslau de Moraes, em Macau, destinado à construção de um edifício industrial.

2. As condições estipuladas na citada escritura de contrato, relativas ao aproveitamento do terreno, designadamente, as concernentes às áreas de construção e respectivas finalidades de utilização, foram estabelecidas de acordo com o projecto de arquitectura inicialmente apresentado pela concessionária e aprovado pela DSOPT.

3. Pretendendo os referidos titulares efectuar alterações substanciais ao projecto inicial, nomeadamente, nas áreas de construção destinadas a indústria e a estacionamento, a citada empresa, submeteu à apreciação da DSOPT, o respectivo projecto de alteração que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes às alterações introduzidas no respectivo projecto.

4. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em aditamento ao contrato inicial, as condições a que deveriam obedecer as alterações requeridas.

5. Com as condições fixadas concordaram os referidos titulares, conforme o termo de compromisso firmado por eles, em 16 de Março de 1989, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 77/89, de 18 de Março, 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.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 13 de Abril 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, em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de aditamento ao contrato de concessão, por arrendamento, outorgado por escritura pública, em 5 de Agosto de 1988, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Aditamento ao contrato de concessão por arrendamento do terreno, situado na Avenida de Venceslau de Moraes, com a área inicial de 3 447 m² (três mil quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados), outorgado pela escritura pública de 5 de Agosto de 1988:

Artigo 1.º É autorizada a alteração da distribuição, por finalidades, das áreas de construção estipuladas no n.º 2 da cláusula 3.ª do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno situado na Avenida de Venceslau de Moraes, com a área de 3 447 m² (três mil quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados), que foi aprovado pelo Despacho n.º 24/SAOPH/88 e outorgado pela escritura pública de 5 de Agosto de 1988, de ora em diante, simplesmente, designado por contrato.

Artigo 2.º A afectação das áreas de construção do edifício a construir no terreno, referida no n.º 2 da cláusula 3.ª do contrato, passa a ser a seguinte:

a) Indústria: parte do r/c, do 2.º ao 6.º e do 8.º ao 13.º andares (36 153 m²);

b) Estacionamento: parte do r/c e 1.º andar (4 247 m²);

c) Piso técnico: 7.º andar.

Artigo 3.º O valor da renda anual, após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno a que se refere a alínea b) do n.º 1 da cláusula 4.ª do contrato de concessão é de \$ 161 600,00 (cento e sessenta e uma mil e seiscentas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

a) Área bruta para indústria	
36 153 m ² x \$4,00/m ²	\$ 144 612,00;
b) Área bruta para estacionamento	
4 247 m ² x \$4,00/m ²	\$ 16 988,00.

Artigo 4.º O prémio estipulado na cláusula 9.ª do contrato é agravado com a importância adicional de \$ 290 640,00 (duzentas e noventa mil, seiscentas e quarenta) patacas, a qual será paga até 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente aditamento.

Artigo 5.º À concessão do terreno em causa aplicar-se-ão as cláusulas do contrato outorgado em 5 de Agosto de 1988, com as alterações estipuladas no presente aditamento.

Artigo 6.º Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 19 de Maio de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

Despacho n.º 45/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Lam Keng Lun, Lam Kam Tim, Mak Sau San e Mak Chi Shing, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos, sitos na Rua do Guimarães, n.ºs 39 e 41, com a área global de 85 m², em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 25/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 14 de Fevereiro de 1989, Lam Keng Lun, Lam Kam Tim, Mak Sau San e Mak Chi Shing, residentes em Macau, na Rua do Guimarães, n.º 43, r/c, solicitaram junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 85 m², resultante da demolição dos prédios n.ºs 39 e 41, da Rua do Guimarães, em Macau.

2. Pretendendo os referidos titulares efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, os citados requerentes, submeteram à apreciação da DSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. 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 modificação do aproveitamento requerida.

4. Com as condições fixadas concordaram os referidos titulares, conforme o termo de compromisso firmado por eles em 16 de Março de 1989, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.ºs 6 962 e 6 963 a fls. 157 do livro B-24 são foreiros ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor dos requerentes, conforme inscrições n.ºs 97 814 a fls. 91 do livro G-69 e 100 242 a fls. 44 v. do livro G-76.

6. O terreno fica com a área global de 85 m² e encontra-se assinalado na planta referenciada por Proc. n.º 60/89, de 3 de Fevereiro, dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

7. Conforme informação n.º 79/89, de 20 de Março, 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.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 13 de Abril 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 em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por aforamento, 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 aos terrenos ora anexados, com a área global de 85 metros quadrados, situados na Rua do Guimarães, n.ºs 39 e 41, em Macau, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 6 962 e 6 963 a fls. 157 do livro B-24 e inscrito a favor dos segundos outorgantes segundo a inscrição n.º 97 814, a fls. 91 do livro G-69 e 100 242 a fls. 44 v. do livro G-76.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com a referência Proc. n.º 60/89, dos SCC, 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 6 (seis) pisos.

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

Comercial: r/c (60 m²);

Habitacional: parte do r/c ao 5.º andar (400 m²).

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 actualizado para \$ 29 400,00 (vinte e nove mil e quatrocentas) 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 \$ 74,00 (setenta e quatro) patacas.

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 \$ 202 864,00 (duzentas e duas mil, oitocentas e sessenta e quatro) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 50 716,00 (cinquenta mil, setecentas e dezasseis) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 152 148,00 (cento e cinquenta e duas mil, cento e quarenta e oito) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 53 273,00 (cinquenta e três mil, duzentas e setenta e três) 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.º 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.

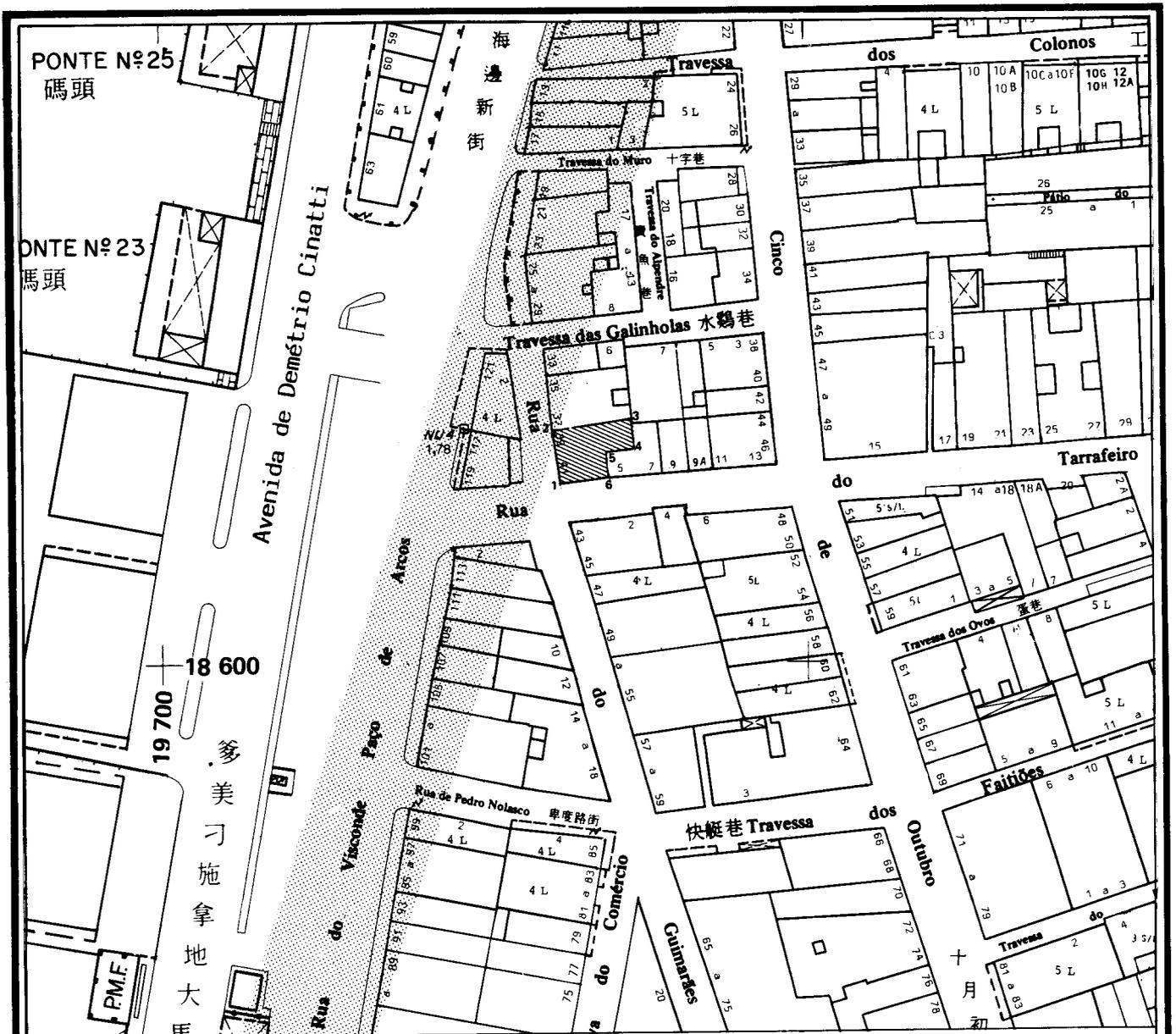
Cláusula décima — Foro competente

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 19 de Maio de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA DO GUIMARÃES, N.º39 e 41
(N.º6962 e 6963, B-24).

	M	P
1	19 762.0	18 628.0
2	19 760.9	18 636.4
3	19 773.0	18 637.9
4	19 773.4	18 633.4
5	19 769.0	18 632.9
6	19 769.4	18 628.7

 ÁREA = 85 m²

- Confrontações:
- N - Prédio N.º35, 37 e 37A da Rua do Guimarães (N.º6961, B-24);
 - S - Rua do Tarrafeiro e o N.º5 da Rua do Tarrafeiro (N.º11773, B-31);
 - E - Prédios da Rua do Tarrafeiro, N.º5 (N.º11773, B-31) e N.º7 (N.º11796, B-31);
 - W - Rua do Guimarães.

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)