

**Despacho n.º 50/SATOP/92**

Respeitante ao pedido feito por Chim Sio Kong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, dos terrenos sitos na Rua de Camilo Pessanha, onde se encontram implantados os prédios n.º 49 e 49-A, em virtude da alteração de finalidade e modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 1 022.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 5/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda outorgada em 3 de Julho de 1991, exarada a fls. 36 a 40 do livro de notas para escrituras diversas n.º 656-B, do Primeiro Cartório Notarial de Macau, Chim Sio Kong, solteiro, maior, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua de Fernão Mendes Pinto, n.º 54, edifício Pou Seng, 19.º, adquiriu os prédios sitos na Rua de Camilo Pessanha, n.º 49 e 49-A, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.º 2 364 a fls. 84 v. do livro B-12 e 10 107 a fls. 89 v. do livro B-27, e inscritos a seu favor sob os n.º 4 041 a fls. 111 do livro G-10. Os referidos prédios acham-se construídos em terreno concedido por aforamento, conforme inscrição n.º 1 290 a fls. 153 v. do livro F-2, daquela Conservatória.

2. O anterior concessionário, Huang Zian, havia requerido a revisão dos contratos de concessão dos terrenos onde se encontram implantados os supra indicados prédios.

3. Posteriormente, por requerimento de 15 de Abril de 1991, Huang Zian veio solicitar autorização para transmitir o domínio útil dos terrenos a Chim Sio Kong, tendo este declarado aceitar os compromissos já assumidos por aquele, relativamente ao reaproveitamento dos mesmos.

4. Todavia, em 8 de Julho de 1991, Chim Sio Kong solicitou a alteração de finalidade e modificação do aproveitamento dos terrenos em apreço, conforme o projecto antes apresentado na DSSOPT.

5. Considerando não haver razões impeditivas para o deferimento da pretensão do novo concessionário, o Departamento de Solos da DSSOPT fixou, em minuta de contrato, as condições a que a mesma deveria obedecer, as quais foram aceites pelo requerente, conforme se infere do termo de compromisso por ele firmado em 21 de Outubro de 1991.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 30 de Janeiro de 1992, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da revisão da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração datada de 15 de Maio de 1992.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno, sitas na Rua de Camilo Pessanha, onde se encontram implantados os edifícios n.º 49 e 49-A, descritas na Conservatória do Registo Predial, respectivamente, sob os n.º 2 364 a fls. 84 v. do livro B-12 e 10 107 a fls. 89 v. do livro B-27, inscritas a favor do segundo outorgante sob o n.º 4 041 a fls. 111 do livro G-10 e que se encontram assinaladas na planta n.º 283/89, emitida em 10 de Agosto de 1991, pela DSCC.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas entre si, após demolição dos edifícios nelas existentes, para serem aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 88 (oitenta e oito) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, 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 sete pisos.

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

Comercial: r/c, com 69 m<sup>2</sup>;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andar com «duplex», com 484 m<sup>2</sup>.

3. As áreas, referidas no número anterior, 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 \$ 47 000,00 (quarenta e sete mil) patacas, assim discriminado:

a) \$ 20 830,00 (vinte mil, oitocentas e trinta) patacas, referente ao valor actualizado da parte do terreno onde se encontra implantado o edifício n.º 49;

b) \$ 26 170,00 (vinte e seis mil, cento e setenta) patacas, referente ao valor actualizado da parte do terreno onde se encontra implantado o edifício n.º 49-A.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia de pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 117,00 (cento e dezassete) patacas, assim discriminado:

a) \$ 52,00 (cinquenta e duas) patacas, referente ao valor actualizado da parte do terreno onde se encontra implantado o edifício n.º 49;

b) \$ 65,00 (sessenta e cinco) patacas, referente ao valor actualizado da parte do terreno onde se encontra implantado o edifício n.º 49-A.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

#### *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 titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e 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, o projecto só se considerará efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído 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 do projecto referido 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

#### *Cláusula quinta — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil) 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 \$ 391 059,00 (trezentas e noventa e uma mil e cinquenta e nove) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 201 059,00 (duzentas e uma mil e cinquenta e nove) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 190 000,00 (cento e noventa mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago numa única prestação, no montante de \$ 196 650,00 (cento e noventa e seis mil, seiscentas e cinquenta) patacas, 150 (cento e cinquenta) dias após a 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.

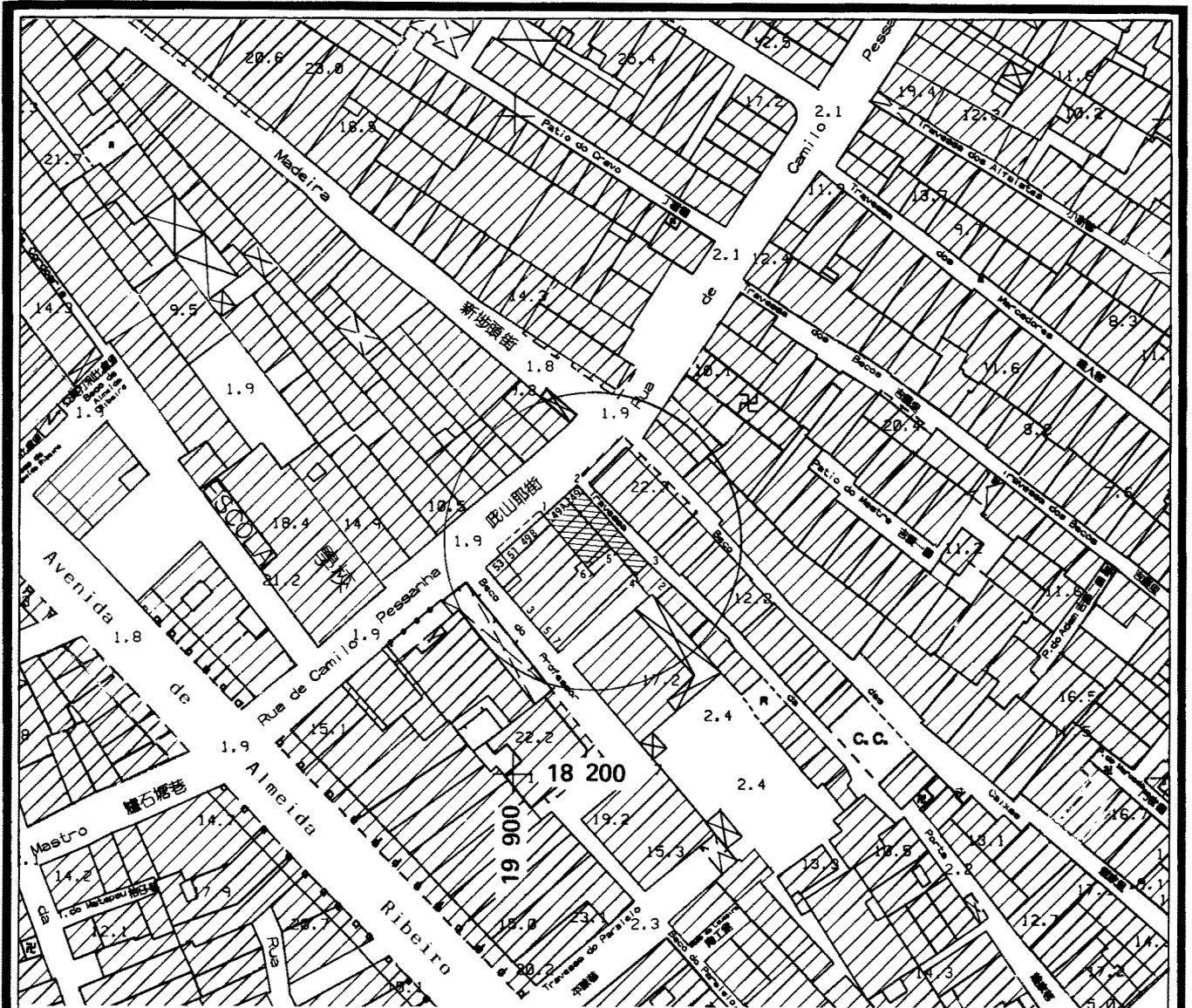
*Cláusula décima — Foro competente*

Para efeitos de 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 os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 23 de Maio de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA DE CAMILO PESSANHA, Nº49 e 49A

	M(m)	P(m)
1	19 904,5	18 239,5
2	19 909,6	18 244,0
3	19 920,1	18 232,1
4	19 918,4	18 210,4
5	19 914,7	18 234,6
6	19 911,1	18 231,6



ÁREA = 88 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

- NE - Travessa da Porta;
- SE - Nºs3 e 5 do Beco do Professor (Nº10109,B-27) e Travessa da Porta Nº2 (Nº2767,B-14);
- SW - Nº49B da Rua de Camilo Pessanha (Nº10108,B-27) e Nºs3 e 5 do Beco do Professor (Nº10109,B-27);
- NW - Rua de Camilo Pessanha.

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)