

**Despacho n.º 52/SATOP/92**

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, subdelego no presidente do Instituto de Habitação de Macau todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o território de Macau e Mak Soi Kun, construtor civil, para execução da empreitada «Conservação/recuperação dos blocos «F» e «G» do Bairro Social do Iao Hon».

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 25 de Maio de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

**Despacho n.º 53/SATOP/92**

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L. — S.T.D.M., por si e na qualidade de procuradora da Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., e de Tou Hoi Iu e sua mulher, Miranda Tam, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 702 m<sup>2</sup>, situados em Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se acham implantados os edifícios n.ºs 71 a 79, e Rua Nova do Comércio, onde se encontram construídos os edifícios n.ºs 57 a 65, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 1 127.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 18/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 18 de Setembro de 1991, dirigido a S. Ex.<sup>ª</sup> o Governador, a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L. — S.T.D.M., com sede em Macau, na Nova Ala do Hotel Lisboa, 2.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau, sob o n.º 354 a fls. 194 do livro C-1.º, por si e na qualidade de procuradora de Tou Hoi Iu, aliás Too Hoi Yu, ou Thomas Too, e sua mulher, Miranda Tam, aliás Tam Woon Yung, casados no regime de comunhão geral de bens, de nacionalidade portuguesa, residentes em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 47, 14.º AB, e da Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 32, edifício Tai Fung, 2.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau, sob o n.º 370 a fls. 3 do livro C-2.º, solicitaram autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos com a área global de 702 m<sup>2</sup>, sitos em Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, n.ºs 71 a 79, e Rua Nova do Comércio, n.ºs 57 a 65, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 1 626 a 1 628 a fls. 90 v. a 92 v. do livro B-9, n.ºs 11 999 e 12 000 a fls. 81 e 81 v. do livro B-32 e n.ºs 1 231 a 1 235 a fls. 246 v. e 250 v. do livro B-7, respectivamente, e inscritos a seu favor sob os n.ºs 61 057 a fls. 109 do livro G-51, n.º 47 694 a fls. 174 v. do livro G-39 e n.º 57 084 a fls. 69 do livro G-48.

2. Os referidos terrenos, assinalados na planta n.º 2 908/90, emitida em 22 de Abril de 1991, pela DSCC, são foreiros ao Território conforme inscrição sem número, a fls. 89 do livro B-9 e fls. 245 do livro B-7 da Conservatória do Registo Predial de Macau.

3. Pretendendo reaproveitar os terrenos em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos destinados a comércio e habitação, submeteram os requerentes na DSSOPT, em 1 de Agosto de 1990, o respectivo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento dos mesmos.

4. Em face deste parecer, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento do terreno deveria obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes, conforme se alcança do termo de compromisso firmado em 22 de Janeiro de 1992.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 12 de Março de 1992, emitiu parecer favorável.

6. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites mediante declaração prestada em 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*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão das concessões, por aforamento, respeitante aos terrenos com a área global de 702 m<sup>2</sup> (setecentos e dois) metros quadrados, situados na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se acham implantados os edifícios com os n.ºs 71 a 79, e Rua Nova do Comércio, onde se encontram construídos os edifícios com os n.ºs 57 a 65, e que serão anexados entre si após demolição dos prédios referidos e de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 1 626 a 1 628 a fls. 90 v., 91 v. e 92 v., respectivamente, do livro B-9, n.ºs 11 999 e 12 000 a fls. 81 e 81 v. do livro B-32 e n.ºs 1 231 a 1 235 a fls. 246 v. a 250 v. do livro B-7, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo as inscrições n.ºs 61 057 a fls. 109 do livro G-51, n.º 47 694 a fls. 174 v. do livro G-39, e n.º 57 084 a fls. 69 do livro G-48, respectivamente.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 2 908/90, emitida em 22 de Abril de 1991, pela DSSC, 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:

*Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro*

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 443 720,00 (quatrocentas e quarenta e três mil, setecentas e vinte) patacas.

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 para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 1 109,00 (mil cento e nove) patacas.

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

5. A nulidade do contrato é declarada sem qualquer outra formalidade e 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 24 (vinte e quatro) 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 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida 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.

Comercial: 1.º, 2.º e 3.º pisos, com 1 855 m²;

Habitacional: 4.º, 5.º, 6.º e 7.º pisos, com 2 764 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

*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 \$ 1 000,00 (mil) 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 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 \$ 4 858 094,00 (quatro milhões, oitocentas e cinquenta e oito mil e noventa e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 2 358 094,00 (dois milhões, trezentas e cinquenta e oito mil e noventa e quatro) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 2 500 000,00 (dois milhões e quinhentas 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 \$ 892 335,00 (oitocentas e noventa e duas mil, trezentas e trinta e cinco) 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 af 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, 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.

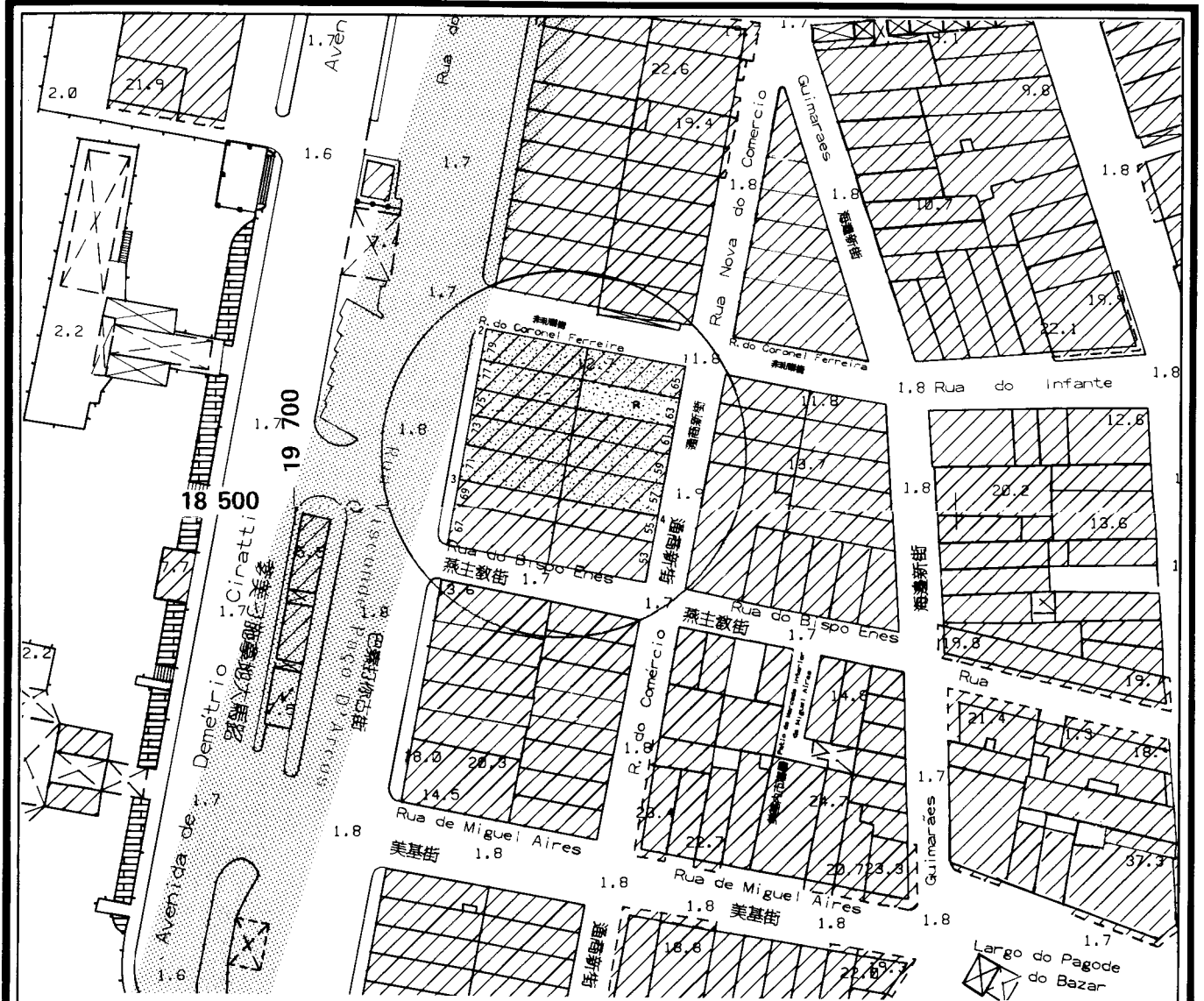
*Cláusula décima — Foro competente*

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Maio de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA VISCONDE PAÇO D'ARCOS N.ºs 71  
a 79 e RUA NOVA DO COMÉRCIO N.ºs  
57 a 65

1	18 734.4	18 734.4
2	18 734.4	18 734.4
3	18 734.4	18 734.4
4	18 734.4	18 734.4
5	18 734.4	18 734.4



ÁREA = 702 m<sup>2</sup>

- Confrontações actuais:
- NE - Rua do Coronel Ferreira;
  - SE - Rua Nova do Comércio;
  - SW - Prédio N.º 55 da Rua Nova do Comércio (N.º 1230, B-2) e prédio N.º 69 da Rua Visconde Paço D'Arcos (N.º 1625, B-9);
  - NW - Rua Visconde Paço D'Arcos.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO  
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)