

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO  
PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS**

**Despacho n.º 143/SATOP/93**

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 director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, tenente-coronel engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e a Companhia de Fomento Predial Tak Fat, Limitada, para a execução da empreitada «Pavimentação e drenagem da Praça Ferreira do Amaral».

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Outubro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

**Despacho n.º 144/SATOP/93**

Respeitante ao pedido feito pela «Companhia de Fomento Predial Hou Tai, Limitada» de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 431 (quatrocentos e trinta e um) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 52-J, da Rua da Ribeira do Patane, em virtude da alteração de finalidade, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 1 249.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 54/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada denominada «Companhia de Fomento Predial Hou Tai, Limitada», com sede em Macau, na Avenida de D. João IV, n.º 52, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 338 a fls. 67 do livro C-11.º, é titular do domínio útil do terreno com a área de 431 (quatrocentos e trinta e um) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 52-J, da Rua da Ribeira do Patane.

O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 13 159 a fls. 91 v. do livro B-35, e está inscrito a seu favor sob o n.º 117 629 a fls. 17 do livro G-121. O domínio directo está inscrito a favor da Fazenda Nacional, sem número, a fls. 258 do livro B-18.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno, a titular submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura que, depois de rectificado, foi considerado passível de aprovação.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 13 de Abril de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a referida sociedade, através dos seus representantes, solicitou autorização para alterar a finalidade do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. O pedido foi apreciado pelo Departamento de Solos da DSSOPT que, tendo em consideração o projecto apresentado pela requerente e parecer que sobre ele foi emitido, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente mediante declaração datada de 12 de Junho de 1993.

5. O terreno em causa tem a área de 431 (quatrocentos e trinta e um) metros quadrados, e encontra-se assinalado na planta referenciada por Processo n.º 3 359/90, emitida em 11 de Fevereiro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC). Será aproveitado com a construção de um edifício com 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Julho de 1993, 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 de revisão da concessão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 12 de Outubro de 1993, assinada por Leong Ping Chiu e Lau Veng Lin, na qualidade de representantes da requerente, conforme consta do reconhecimento exarado naquela declaração e com poderes para o acto, conforme se verificou pela informação por escrito da competente Conservatória, arquivada no processo.

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 identificado em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 431 (quatrocentos e trinta e um) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 52-J, da Rua da Ribeira do Patane, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 13 159 a fls. 91 v. do livro B-35 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 117 629 a fls. 17 do livro G-121.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 359/90, emitida em 11 de Fevereiro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, passa a reger-se pelo presente contrato.

*Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão, com «kok-chai», com a área de 578 m<sup>2</sup>;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andar, (com «duplex»), com a área de 2 494 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 \$ 268 880,00 (duzentas e sessenta e oito mil, oitocentas e oitenta) patacas.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil deve ser pago, de uma só vez, 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 \$ 672,00 (seiscentas e setenta e duas) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço 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 — Encargo especial*

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, af existentes.

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

1. O aproveitamento do terreno deve 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 deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação 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 considera 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, entende-se 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 pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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.

#### *Cláusula sexta — Multas*

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 2 500,00 (duas mil e 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 sétima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 2 976 920,00 (dois milhões, novecentas e setenta e seis mil, novecentas e vinte) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 1 550 000,00 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 1 426 920,00 (um milhão, quatrocentas e vinte e seis mil, novecentas e vinte) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em uma prestação de capital e juros, no montante de \$ 1 476 862,00 (um milhão, quatrocentas e setenta e seis mil, oitocentas e sessenta e duas) patacas, vencendo-se 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

#### *Cláusula oitava — 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 nona — 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 — 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 sexta;
- 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 sétima.

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.

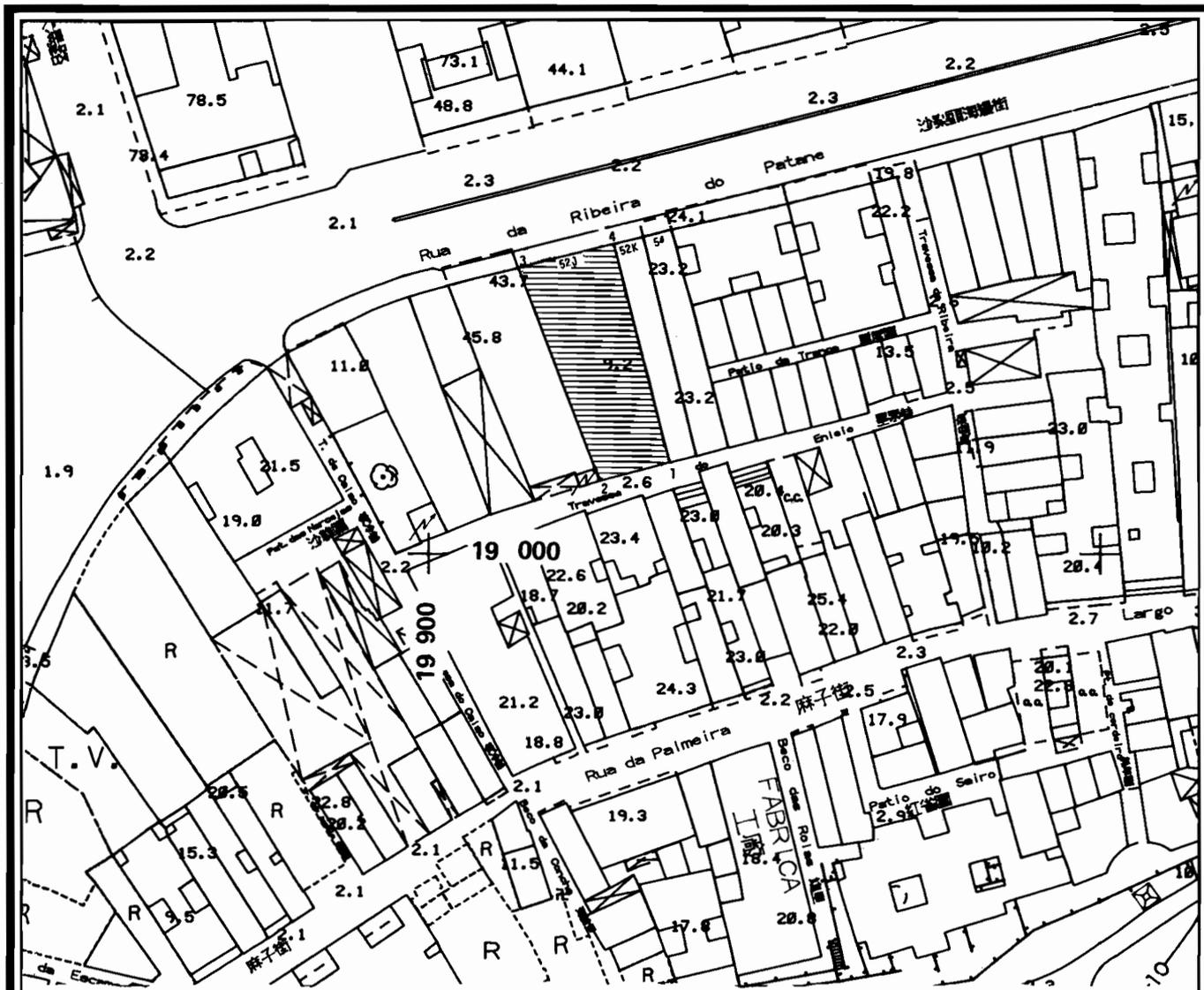
*Cláusula décima primeira — Foro competente*

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

*Cláusula décima segunda — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, 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 20 de Outubro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Terreno sito à Rua Ribeira do Patane

	M(m)	P(m)
1	19 935,9	19 013,6
2	19 925,5	19 010,9
3	19 913,4	19 042,7
4	19 927,6	19 046,3



Área = 431 m<sup>2</sup>

- Confrontações actuais:

- N - Rua Ribeira do Patane;
- S - Travessa do Enleio;
- E - Prédio Nº52K da Rua Ribeira do Patane (Nº13971, B-37);
- W - Fábrica construída no local dos antigos Nºs52F e 52G da Rua Ribeira do Patane (Nºs19514 e 19515, B-40).

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)