

Despacho n.º 42/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito por Ho Choi, representado pela sua procuradora, Companhia de Fomento Predial e Desenvolvimento Yuet Wah, Limitada, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos sitos na Rua de D. Belchior Carneiro, onde se encontra edificado o prédio n.º 10, em virtude de alteração de finalidade e modificação do aproveitamento (Processo n.º 1143.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 16/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escrituras do contrato de compra e venda lavradas a fls. 18 e 21 v. do livro 340-A do Segundo Cartório Notarial de Macau, respectivamente, em 4 e 14 de Abril de 1989, Ho Choi, casado com Ng Kuan Ieng, no regime da comunhão de adquiridos, natural da China, de nacionalidade chinesa, ficou titular do direito resultante da concessão, por aforamento, dos terrenos descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 11 145 a fls. 25 v. do livro B-30 e 10 895 a fls. 92 v. do livro B-29, sitos na Rua de D. Belchior Carneiro (antiga Rua da Horta e Companhia) onde se encontra construído o prédio n.º 10, com a área global de 1 455 m², em nome do qual ficaram inscritos sob os n.ºs 9 183 e 9 184 a fls. 74 e 74 v. do livro G-98A.

2. Pretendendo o citado concessionário proceder ao reaproveitamento conjunto dos identificados terrenos com a construção de um novo edifício, apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, obteve parecer de ser considerado passível de aprovação, devendo, porém, acordar com a Administração do Território as condições a que o mesmo deveria obedecer.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 22 de Agosto de 1991, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Companhia de Fomento Predial e Desenvolvimento Yuet Wah, Limitada, com sede na Rua da Praia Grande, n.º 43-A, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 362 a fls. 121 v. do livro C-9.º, na qualidade de bastante procuradora de Ho Choi, solicitou autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento dos terrenos em apreço em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

4. Em face do requerido e do projecto apresentado, 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.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que nada teve a opor ao deferimento do pedido.

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 da presente revisão dos contratos de concessão foram notificadas ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração prestada em 6 de Abril de 1994, por Ye Dongsheng e Wu Haoguang, na qualidade de representantes da Companhia de Fomento Predial e Desenvolvimento Yuet Wah, Limitada, procuradora do requerente, qualidades e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório

Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 15 de Abril de 1994.

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, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Ho Choi, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

A revisão da concessão, por aforamento, dos terrenos descritos na CRPM, sob os n.ºs 11 145 a fls. 25 v. do livro B-30 e 10 895 a fls. 92 v. do livro B-29, inscritos a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 9 183 e 9 184 a fls. 74 e 74 v. do livro G-98A, situados na Rua de D. Belchior Carneiro, onde se encontra construído o prédio n.º 10, os quais serão entre si anexados, após demolição do edifício neles existente, ficando a constituir um único lote de terreno com a área de 1 455 (mil quatrocentos e cinquenta e cinco) metros quadrados, assinalado com as letras A e B, na planta anexa n.º 315/89, emitida em 16 de Julho de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) e que faz parte integrante do presente contrato.

2. A concessão das parcelas referidas no número anterior, de ora em diante designadas, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do 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: parte do r/c, com 441 m²;

Habitacional: parte do r/c; do 1.º ao 5.º andar (duplex), com 7 750 m².

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

4. A área de 203 (duzentos e três) metros quadrados, assinalada com a letra B, na planta n.º 315/89, emitida em 16 de Julho de 1991, pela DSCC, é, por imposição urbanística, zona verde *non aedificandi*.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 504 690,00 (quinhentas e quatro mil, seiscentas e noventa) patacas.

2. A diferença de preço, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser paga 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 \$ 1 262,00 (mil duzentas e sessenta e duas) patacas.

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 formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação e remoção do terreno de todas as construções e materiais porventura aí existentes.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve 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 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 observam 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 à apresentação do projecto, início

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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 6 106 471,00 (seis milhões, cento e seis mil, quatrocentas e setenta e uma) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 verificar 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 23 de Abril de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA D.BELCHIOR CARNEIRO N.º 10
(n.º10895,B-29) e (n.º11145,B-30)

	M(m)	P(m)
1	20 286.6	18 510.2
2	20 286.5	18 518.9
3	20 289.8	18 517.9
4	20 294.2	18 516.1
5	20 297.7	18 515.2
6	20 301.0	18 514.5
7	20 305.5	18 514.0
8	20 308.1	18 514.2
9	20 312.6	18 513.2
10	20 317.3	18 511.9
11	20 320.1	18 511.3
12	20 325.4	18 511.9
13	20 331.8	18 512.6
14	20 334.6	18 513.1
15	20 334.6	18 509.2
16	20 334.6	18 540.5
17	20 322.8	18 540.1
18	20 286.3	18 539.4



ÁREA "A" = 1 252 m²



ÁREA "B" = 203 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

- N - Rua D.Belchior Carneiro;
- S - Parcela B
- E - Prédio n.º 6 da Rua D.Belchior Carneiro(n.º12504,B-33);tardoz do prédio n.ºs17,17A e 17B da Rua dos Artilheiros(n.º20084,B-42);
- W - Terreno do território e prédio n.º16 da Rua D.Belchior Carneiro.

- Parcela B

- N - Parcela A
- S - Terreno do Território;
- E - Tardoz do prédio n.ºs17,17A e17B da Rua dos Artilheiros(n.º20084, B-42);
- W - Terreno do Território.

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: NÍVEL MEDIO DO MAR (MSL)