

Despacho n.º 139/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Companhia de Investimento e Fomento Predial Kam Mok, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 280 m², sito em Macau, na Avenida da República, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 42, e de concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno confinante, com a área de 50 m², para aproveitamento conjunto, afecto a finalidade habitacional e estacionamento (Processo n.º 1 252.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 56/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 12 de Maio de 1992, a sociedade denominada Companhia de Investimento e Fomento Predial Kam Mok, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 78, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 479 a fls. 46 do livro C-14, veio solicitar autorização para reaproveitar o terreno que lhe está concedido por aforamento, com a área de 280 m², sito em Macau, na Avenida da República, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 42, de acordo com o estudo prévio submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

2. Mais requereu a anexação, ao terreno supra-identificado, de uma parcela com a área de 49,5 m², que se situa entre os limites do tardoz do terreno da requerente e o talude que suporta o Miradouro de Santa Sancha, constituindo uma área *non aedificandi*, integrada na zona de protecção da Colina da Penha.

3. Dada a zona em que se insere o terreno, foi o estudo prévio submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM), merecendo parecer de aprovação, homologado em 9 de Março de 1992, pelo Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, após o que foi considerado passível de aprovação pela DSSOPT.

4. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor do prémio devido e fixou em minuta de contrato as condições a que o reaproveitamento e concessão deveriam obedecer, as quais foram aceites pela requerente por declaração datada de 3 de Julho de 1994.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Julho de 1994, emitiu parecer favorável.

6. O terreno a reaproveitar encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 13 512 a fls. 84 do livro B-36 e inscrito o domínio útil a favor da concessionária sob o n.º 5 748 a fls. 119 v. do livro G-12 e o domínio directo a favor do Território sob o n.º 2 249 a fls. 30 v. do livro F-4 e n.º 3 579 a fls. 62 do livro F-6.

Tem a área registral de 273,87 m², rectificada, por nova medição da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), para 280 m² e encontra-se assinalado com a letra «A» na planta n.º 3 443/91, emitida por aquela Direcção de Serviços em 21 de Fevereiro de 1994, encontrando-se o terreno a conceder, com a área de 50 m², assinalado nesta mesma planta com a letra «B».

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 presente revisão e concessão foram notificadas à Companhia de Investimento e Fomento Predial Kam Mok, Limitada, e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 21 de Outubro de 1994, por Chen Yong Yi, solteiro, maior, na qualidade de gerente-geral, Tam Yiu Chung e Chan Long Kei, ambos casados, na qualidade de gerentes, todos com domicílio profissional na sede da requerente e com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 21 de Outubro de 1994.

8. A sisa respeitante à parcela ora concedida foi paga em 5 de Novembro de 1994, na Recebedoria da Fazenda de Macau, conforme o conhecimento de cobrança n.º 12 097, que se encontra arquivado no processo.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, 56.º e 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 pela Companhia de Investimento Imobiliário e Fomento Predial Kam Mok, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área registral de 273,87 (duzentos e setenta e três vírgula oitenta e sete) metros quadrados, rectificada por nova medição para 280 (duzentos e oitenta) metros quadrados, situado em Macau, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 42, da Avenida da República, descrito na CRPM sob o n.º 13 512 a fls. 84 do livro B-36, inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 5 748 a fls. 119 v. do livro G-12, assinalado com a letra «A» na planta n.º 3 443/91, emitida em 21 de Fevereiro de 1994, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

b) A concessão, por aforamento, a favor da segunda outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 50 (cinquenta) metros quadrados, contígua à parcela de terreno supra-identificada e assinalada com a letra «B» na mencionada planta, não descrita na CRPM, à qual é atribuído o valor de \$ 799 689,00 (setecentas e noventa e nove mil, seiscentas e oitenta e nove) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 330 (trezentos e trinta) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão 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 11 (onze) pisos.

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

Habitacional: com a área de 1 869 m²;

Estacionamento: com a área de 505 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 parcela de terreno, com a área de 50 (cinquenta) metros quadrados, assinalada pela letra «B» na planta n.º 3 443/91, emitida em 21 de Fevereiro de 1994, pela DSCC, é, por imposição urbanística, área *non aedificandi*.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 237 400,00 (duzentas e trinta e sete mil e quatrocentas) patacas, assim discriminado:

a) 201 553,00 (duzentas e uma mil, quinhentas e cinquenta e três) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 443/91, de 21 de Fevereiro de 1994, da DSCC;

b) \$ 35 847,00 (trinta e cinco mil, oitocentas e quarenta e sete) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

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

3. O foro anual a pagar é de \$ 594,00 (quinhentas e noventa e quatro) patacas, assim discriminado:

a) \$ 504,00 (quinhentas e quatro) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta acima referida;

b) \$ 90,00 (noventa) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

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 — 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, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos, início e conclusão da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 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 e instalações especiais);

c) 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 consideram 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, entende-se que, para a apreciação dos projectos referidos 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, a segunda 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 sujeitos 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 a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pela primeira outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa até \$ 5 000,00 (cinco 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 2 810 420,00 (dois milhões, oitocentas e dez mil, quatrocentas e vinte) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 1 500 000,00 (um milhão e quinhentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 1 310 420,00 (um milhão, trezentas e dez mil, quatrocentas e vinte) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação de capital e juros, no montante de \$ 1 356 285,00 (um milhão, trezentas e cinquenta e seis mil, duzentas e oitenta e cinco) 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, a segunda 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 verificar 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

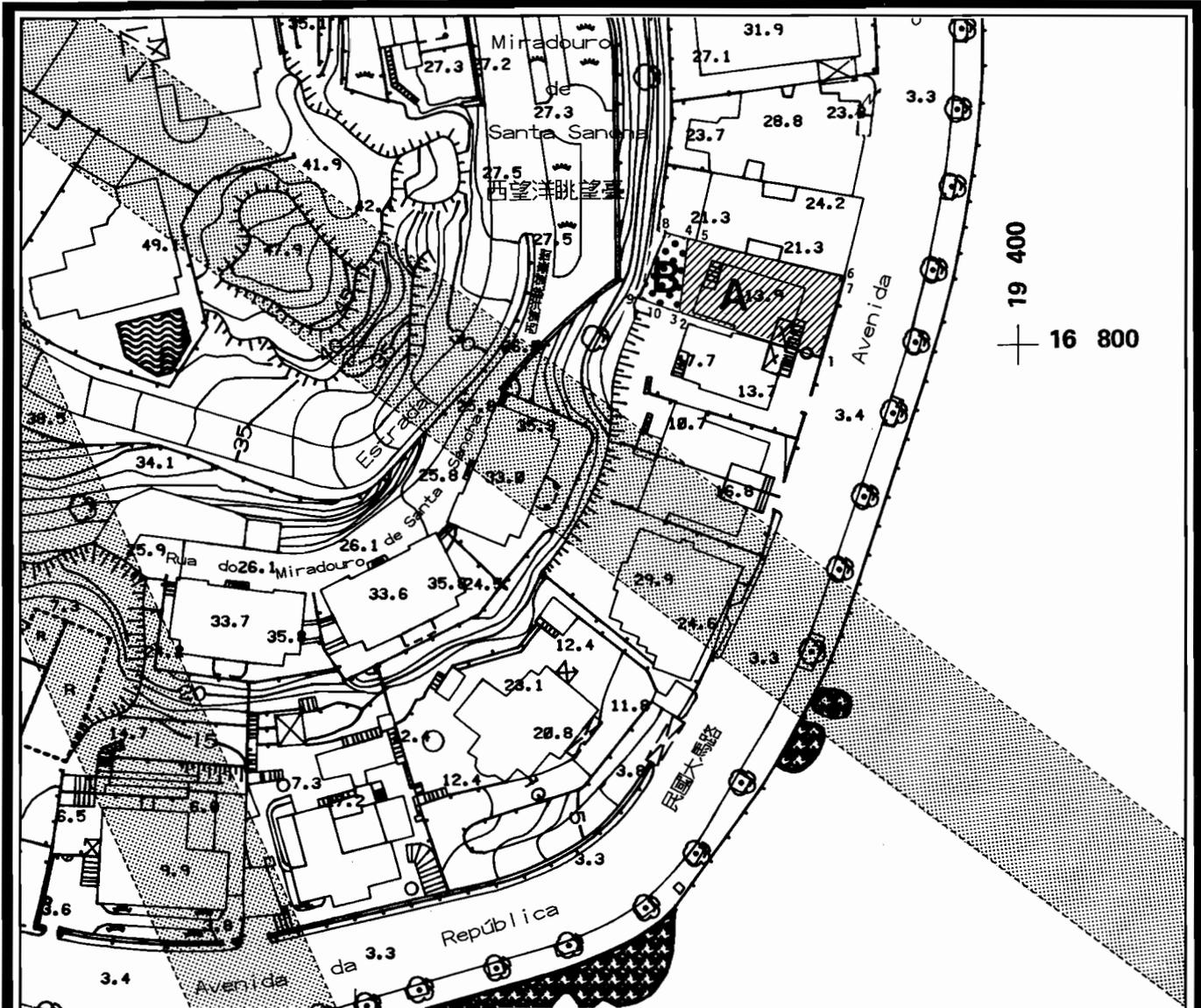
Cláusula décima — Foro competente

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

Cláusula décima primeira — 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 18 de Novembro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Avenida da República, n.º.42

	M (m)	P (m)
1	19 370,3	16 798,2
2	19 350,1	16 804,8
3	19 348,8	16 805,3
4	19 350,0	16 816,3
5	19 351,6	16 815,8
6	19 374,1	16 810,3
7	19 373,9	16 809,1
8	19 346,7	16 817,2
9	19 343,3	16 807,2
10	19 347,8	16 805,6



Área "A" = 280 m²



Área "B" = 50 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A
Terreno desc. sob o (nº13512, B-36)
NE - Prédio nºs 40 a 40B da Avenida da República (nº13511, B-36);
SE - Avenida da República;
SW - Prédio nº44 da Avenida da República (nº12115, B-32);
NW - Parcela B.
- Parcela B
Terreno vago do Território, a conceder ao concessionário.
NE - Prédio nºs 40 a 40B da Avenida da República (nº13511, B-36);
SE - Parcela A;
SW - Terreno do Território;
NW - Terreno do Território na Colina da Penha.

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)