

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

Despacho n.º 25/SATOP/96

O Despacho n.º 31/SATOP/91, publicado em suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 10/91, de 11 de Março, que titula a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 4 557m², feita a favor da CPM — Companhia de Parques de Macau, S. A. R. L., contém algumas imprecisões que importa corrigir (Processo n.º 1 015.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 18/91, da Comissão de Terras).

Nestes termos:

No uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio;

Rectifico o Despacho n.º 31/SATOP/91, publicado em suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 10/91, de 11 de Março, que titula o contrato supra-referido, no sentido de passar a constar nos n.ºs 1 e 2 da cláusula terceira:

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 22 (vinte e dois) pisos.

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

Comercial: parte da 3.ª cave e parte do r/c, com cerca de 2 058m²;

Habitacional: do 3.º ao 17.º andares, com cerca de 15 082m²;

Estacionamento público: parte da 3.ª cave, na 2.ª e 1.ª caves, parte do rés-do-chão, mezanino, 1.º andar e parte do 2.º andar (terraço do pódio, como tal área comum), com cerca de 18 912m²;

Estacionamento privado descoberto: em parte do 2.º andar (terraço do pódio, como tal área comum, afecto ao uso exclusivo dos condóminos do 3.º ao 17.º andares) com cerca de 3 941m².

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 12 de Fevereiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 26/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, dos terrenos contíguos com a área global de 611 m², sitos em Macau, na Rua de Inácio Baptista, n.ºs 1 a 3A, destinados às finalidades comercial, habitacional e estacionamento.

Reversão de uma parcela com a área de 68 m², por força do alinhamento definido para o local, ficando o terreno com a área total de 543 m² (Processo n.º 1 497.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 64/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 27 de Março de 1995, a sociedade comercial denominada Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c, «P» e «Q», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 665 a fls. 167 v. do livro C-7, veio solicitar autorização para proceder ao reaproveitamento dos terrenos contíguos que lhe estão concedidos, por aforamento, com a área global de 611 m², sitos em Macau, na Rua de Inácio Baptista, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 1 a 3A, em conformidade com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação.

2. Após a apresentação de toda a documentação necessária à instrução do processo, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou em minuta de contrato as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente conforme declaração de 5 de Junho de 1995.

3. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 27 de Julho de 1995, emitiu parecer favorável.

4. Os terrenos em apreço encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 19 786 a 19 789 de fls. 11 a fls. 12 v. do livro B-42 e inscrito o domínio útil a favor da requerente sob o n.º 7 783 a fls. 25 do livro G-18K.

5. Destinam-se a ser anexados e aproveitados conjuntamente e encontram-se assinalados na planta n.º 374/89, emitida em 18 de Abril de 1995 pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras «A» e «B», destinando-se esta, com a área de 68 m², e por força do alinhamento definido para o local, a integrar o domínio público do Território, ficando assim o terreno com a área global de 543 m².

6. Encontrando-se o referido terreno onerado com hipoteca registada sob o n.º 5 788 a fls. 158 do livro C-17K, foi prestado, nos termos legais, pelo banco credor, em 25 de Janeiro de 1996, o consentimento para o cancelamento dessa hipoteca, quanto à parcela com a área de 68 m², que reverte para o Território.

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 foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 7 de Novembro de 1995, assinada pelo seu gerente-geral Pedro Chiang, casado, natural do Camboja, de nacionalidade portuguesa e com domicílio profissional na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c, «P» e «Q», em Macau, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 14 de Dezembro de 1995.

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, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro ou-

torgante, e a sociedade Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, respeitante aos terrenos com a área global de 611 (seiscentos e onze) metros quadrados, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 1 a 3A, da Rua de Inácio Baptista, descritos na CRPM sob os n.ºs 19 786 a 19 789 de fls. 11 a 12 v. do livro B-42 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 7 783 a fls. 25 do livro G-18K, assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 374/89, emitida em 18 de Abril de 1995, pela DSCC, e que se destinam a ser anexados após demolição dos edifícios neles existentes;

b) A reversão, por força dos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 68 (sessenta e oito) metros quadrados, a desanexar do terreno referido na alínea anterior e destinada a ser integrada na via pública, assinalada com a letra «B» na planta supra-referida e que faz parte integrante do presente contrato.

2. A concessão da parcela de terreno, agora com a área de 543 (quinhentos e quarenta e três) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada com a letra «A» na referida planta, 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 três caves e mais 7 (sete) pisos.

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

Comercial: com a área de 387 m²;

Estacionamento: com a área de 1 147 m²;

Habitacional: com a área de 3 722 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.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para 1 089 900,00 (um milhão, oitenta e nove mil e novecentas) patacas.

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 1 (um) mês, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 2 725,00 (duas mil, setecentas e vinte e cinco) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil, 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 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, a segunda 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 a 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 do prazo referido 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 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, 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 sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, 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, 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 sujeito 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 — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 2 763 789,00 (dois milhões, setecentas e sessenta e três mil, setecentas e oitenta e nove) patacas, da seguinte forma:

a) 1 381 895,00 (um milhão, trezentas e oitenta e uma mil, oitocentas e noventa e cinco) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 1 381 894,00 (um milhão, trezentas e oitenta e uma mil, oitocentas e noventa e quatro) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 727 429,00 (setecentas e vinte e sete mil, quatrocentas e vinte e nove) patacas, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

Cláusula nona — 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 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 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 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

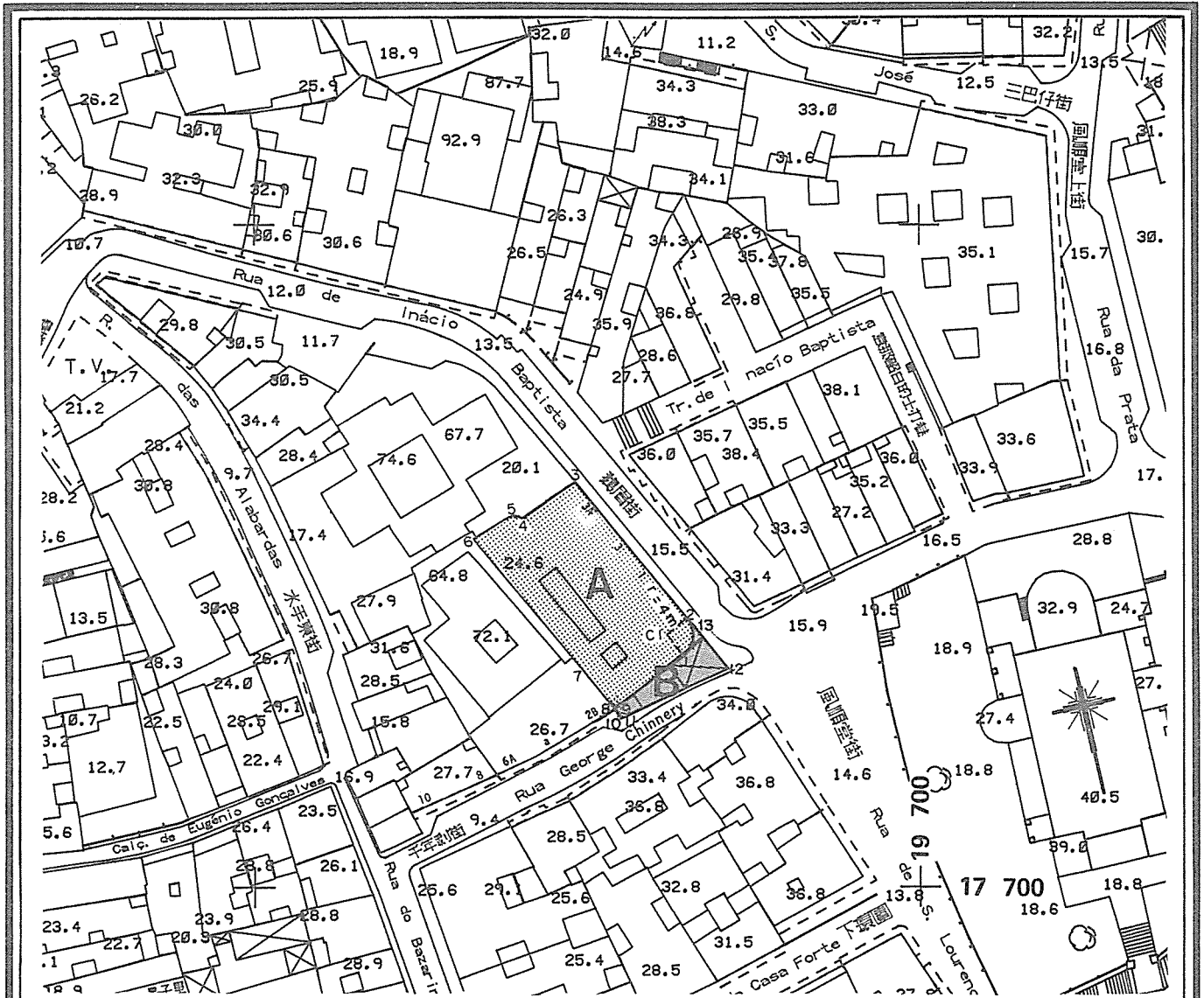
Cláusula décima primeira — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 13 de Fevereiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Inácio Baptista, nºs 1 a 3A

N.º	M (m)	P (m)
C1	19661.8	7738.0
1	19666.4	7734.7
2	19665.0	7740.5
3	19648.0	7761.1
4	19640.0	7755.5
5	19633.0	7756.6
6	19649.0	7752.2
7	19653.0	7752.2
8	19654.4	7726.0
9	19654.4	7726.0
10	19654.4	7726.0
11	19671.1	7725.5
12	19671.1	7732.9
13	19667.2	7737.7



Área "A" = 543 m²



Área "B" = 68 m²

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

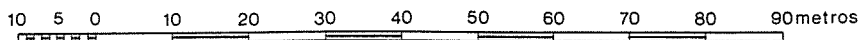
- Parcela A
Parte do terreno descrito sob os (N.ºs 19786 a 19789, B-42)
NE - Rua Inácio Baptista;
SE - Parcela B;
SW - Prédio N.ºs 2 a 6A da Rua George Chinnery (N.ºs 9486, B-26) e a mesma Rua;
NW - Prédio construído recentemente nos terrenos descritos na CRP sob os (N.ºs 10667, B-28), (N.ºs 7863, B-25), (N.ºs 9730, B-26) e (N.ºs 650, B-4).
- Parcela B
Parte do terreno descrito sob os (N.ºs 19786 a 19789, B-42) a integrar no domínio público do Território (Rua George Chinnery).
NE/SW - Rua George Chinnery;
SE - Rua Inácio Baptista;
NW - Parcela A.

OB5: As parcelas "A+B", correspondem à totalidade do terreno das descrições (N.ºs 19786 a 19789, B-42).

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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)