

**Despacho n.º 117/SATOP/97**

Respeitante ao pedido, feito por Tang Sau Chan, aliás Catarina Tang, representada por Cheung Choi Seng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 154 m<sup>2</sup>, situado em Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontra construído o prédio n.º 132, e na Rua do Guimarães, onde se encontra construído o prédio n.º 261, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio (Processo n.º 1 349.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 24/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.º o Governador, datado de 25 de Maio de 1995, Cheung Choi Seng, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente nesta cidade, na Rua de Xangai, n.º 175, 18.º andar, G, na qualidade de bastante procurador de Tang Sau Chan, aliás Catarina Tang, viúva, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente na Rua de S. Paulo, n.º 44, 4.º andar, Q, em Macau, veio solicitar autorização para proceder à modificação do terreno com a área de 154 m<sup>2</sup>, situado em Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 132, e na Rua do Guimarães, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 261, de acordo com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação por despacho do director de 27 de Maio de 1994.

2. O referido terreno, foreiro ao Território, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 1 866 a fls. 61 v. do livro B-10, inscrito o domínio útil a favor da concessionária, sob o n.º 13 299 a fls. 99 do livro G-43K, e o domínio directo a favor da Fazenda Nacional, segundo a inscrição sem número do livro B-10.

3. Verifica-se, porém, que a parcela deste terreno ocupada pelo prédio urbano n.º 261 da Rua do Guimarães encontra-se descrita em duplicado sob n.º 8 285 a fls. 178 v. do livro B-25, sendo o regime, neste caso, o de propriedade plena.

4. A questão da dupla descrição foi detectada em 1993 pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) e foi comunicada a Leong Iac Va, então titular do terreno, por ocasião da apresentação de um requerimento a solicitar a emissão de planta cadastral com vista ao seu reaproveitamento, tendo-lhe sido informado que a emissão da mesma só seria possível após a regularização dos registos junto da CRPM.

5. No seguimento dessa comunicação, através de requerimento de 5 de Julho de 1993, submetido na DSSOPT, Cheung Choi Seng, na qualidade de procurador substabelecido de Leong Iac Va, declarou aceitar como foreiro o terreno duplamente descrito, comprometendo-se a pagar as contrapartidas exigidas pela construção de um novo edifício em substituição do existente.

6. Não obstante tal declaração, Cheung Choi Seng, agora na qualidade de procurador de Tang Sau Chan, aliás Catarina Tang, veio a discordar da minuta de contrato de revisão de concessão respeitante ao pedido de reaproveitamento formulado em 25 de Maio de 1995, em virtude de considerar que não deveria pagar o preço do domínio útil e do prémio correspondente à parcela de

terreno ocupado pelo prédio n.º 261 da Rua do Guimarães, por ser uma propriedade plena, pelo que solicitava que aquelas contrapartidas fossem calculadas apenas sobre a parcela remanescente.

7. Após reuniões várias com o referido procurador, recolha de informações e novos elementos com vista à resolução e esclarecimento da situação registral do terreno, finalmente, em 14 de Março de 1997, a minuta de contrato de 13 de Outubro 1995 mereceu a sua concordância, tendo apenas solicitado a repartição do prémio em três prestações.

8. Tendo em consideração este pedido, foi actualizada a minuta de contrato que, enviada à requerente, foi por esta aceite em 26 de Março de 1997.

9. O terreno encontra-se assinalado na planta n.º 4 160/92, emitida pela DSCC em 16 de Abril de 1997, e destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício com oito pisos, constituído em propriedade horizontal, afectado às finalidades comercial e habitacional.

10. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Maio de 1997, emitiu parecer favorável ao pedido.

11. 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 revisão da concessão foram notificadas ao procurador da requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 9 de Setembro de 1997.

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 artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Tang Sau Chan, aliás Catarina Tang, no acto representada por Cheung Soi Seng, como segunda outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 154 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e quatro metros quadrados), assinalado na planta anexa n.º 4 160/92, emitida em 16 de Abril de 1997, pela DSCC, onde se encontram implantados os prédios n.º 132 da Rua de Cinco de Outubro e n.º 261 da Rua do Guimarães, descrito na CRPM sob o n.º 1 866 a fls. 61 v. do livro B-10, cujo domínio directo se encontra inscrito a favor da Fazenda Nacional conforme inscrição s/n.º, do livro B-10 da mesma Conservatória, e parte do qual foi duplamente descrito sob o n.º 8 285 a fls. 178 v. do livro B-25 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 13 299 a fls. 99 do livro G-43K.

2. A concessão do terreno referido no número anterior, de ora em diante designado, 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: com a área de 279 m<sup>2</sup>;

Habitacional: com a área de 833 m<sup>2</sup>.

*Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro*

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado globalmente em 100 120,00 (cem mil, cento e vinte) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada no n.º 1 desta cláusula, é pago no prazo de um mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual a pagar é actualizado para 250,00 (duzentas e cinquenta) 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 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 da data 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 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, 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, 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 de Construções Urbanas (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, 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 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 1 149 629,00 (um milhão, cento e quarenta e nove mil, seiscentas e vinte e nove) patacas, da seguinte forma:

a) 459 629,00 (quatrocentas e cinquenta e nove mil, seiscentas e vinte e nove) patacas, no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 690 000,00 (seiscentas e noventa mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 363 216,00 (trezentas e sessenta e três mil duzentas e dezasseis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

*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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

*Cláusula oitava — Licenças de obra e de utilização*

1. As licenças de obra de fundações e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra liquidado na sua totalidade.

*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 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

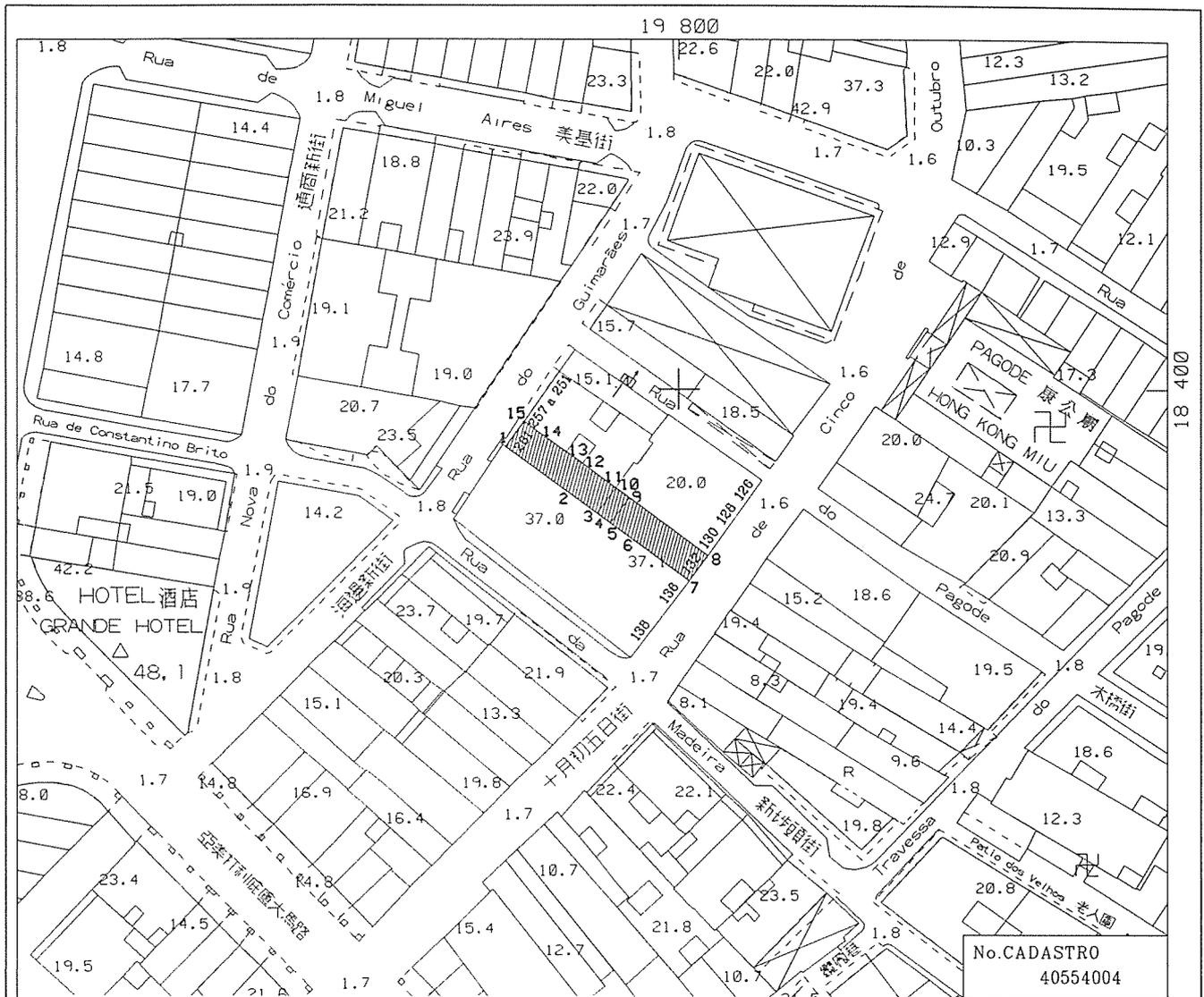
*Cláusula décima primeira — Foro competente*

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 22 de Setembro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



Rua de Cinco de Outubro Nº 132 e Rua do Guimarães Nº 261  
 十月初五日街 132 號, 海邊新街 261 號

N.º	M (m)	P (m)
1	19 774.6	18 391.4
2	19 784.1	18 384.4
3	19 787.9	18 381.6
4	19 788.9	18 380.9
5	19 789.9	18 380.2
6	19 793.4	18 377.6
7	19 801.5	18 371.6
8	19 804.2	18 375.0
9	19 792.7	18 369.0
10	19 791.6	18 364.6
11	19 790.6	18 365.4
12	19 785.8	18 368.9
13	19 783.4	18 360.6
14	19 779.6	18 363.4
15	19 777.2	18 365.1

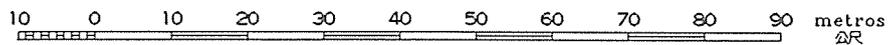
Área = 154 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

- NE- Prédios, nos.126 a 130 da Rua de Cinco de Outubro (nos.3135 a 3137,B-16) e nos.251 a 257 (numeração antiga nos.107 a 109) da Rua do Guimarães (no.3143,B-16);
  - SE- Rua de Cinco de Outubro;
  - SW- Prédio nos.134 a 138 da Rua de Cinco de Outubro (no.13145,B-35);
  - NW- Rua do Guimarães.
- OBS: - A área registada da descrição (no.1866,B-10) (1079 cov2 aproximadamente 152m2) inclui o terreno da descrição (no.8285, B-25(B)).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO  
 地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)  
 1公尺等高綫距 高程基準: 平均海平面