

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO  
PARA AS OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO**

**Despacho n.º 15/SAOPH/89**

Respeitante ao pedido feito pela «Empresa de Fomento Industrial e Comercial Kong Hoi, Lda.», de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos, sítos na Estrada da Vitória, n.ºs 8 e 10, com a área global de 583 m<sup>2</sup>, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 193/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os prédios n.ºs 8 e 10, da Estrada da Vitória, encontram-se descritos sob os n.ºs 11 029 e 11 030, ambos do livro B-29 e inscritos a favor da Empresa de Fomento Industrial e Comercial Kong Hoi, Lda., sob os n.ºs 4 625 do livro G-86, e 104 890 do livro G-88. De acordo ainda com as mesmas certidões, sobre os referidos prédios recai o ónus de aforamento a favor do Território.

2. Pretendendo a referida empresa efectuar o reaproveitamento do terreno resultante da demolição dos referidos prédios, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 6 (seis) pisos, destinado a habitação e comércio, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Nesse sentido, a citada concessionária, por requerimento apresentado nos SPECE, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

5. Com as condições fixadas concordou a requerente, representada pelos seus sócios-gerentes, Li Zimin e Hu Shiquiam, conforme o termo de compromisso por eles firmado, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito indicados.

6. Em conformidade com a informação n.º 544/88, de 16 de Dezembro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 26 de Janeiro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão da concessão, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno situadas na:

a) Estrada da Vitória, n.º 8, com a área inicial de 300,46 metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 029 do livro B-29 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 4 621 do livro G-86-A;

b) Estrada da Vitória, n.º 10, com a área inicial de 304,14 metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 030 do livro B-29 e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 104 890 do livro G-88.

2. As duas parcelas de terreno encontram-se assinaladas, conjuntamente, na planta DTC/01/1 286/87, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

3. As parcelas de terreno, referidas nos números anteriores, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 583 m<sup>2</sup> (quinhentos e oitenta e três) metros quadrados, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

*Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo seis pisos.

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

Comercial: no rés-do-chão e sobreloja, com cerca de 252 m<sup>2</sup>;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares, com cerca de 2 970 m<sup>2</sup>.

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar 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 \$ 267 840,00 (duzentas e sessenta e sete mil, oitocentas e quarenta) patacas.

a) \$ 133 116,00 patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, correspondente ao n.º 8, da Estrada da Vitória;

b) \$ 134 724,00 patacas, referente ao valor fixado para a parcela já concedida, correspondente ao n.º 10, da Estrada da Vitória.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para \$ 670,00 (seiscentas e setenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 333,00 patacas, referente à parcela já concedida, correspondente ao n.º 8, da Estrada da Vitória;

b) \$ 337,00 patacas, referente à parcela já concedida, correspondente ao n.º 10, da Estrada da Vitória.

#### *Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 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, instalações especiais);

b) 45 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 considerarão, 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, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos 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 poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

#### *Cláusula quinta — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) 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 sexta — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 049 200,00 (um milhão e quarenta e nove mil e duzentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 119 200,00 (cento e dezanove mil e duzentas) patacas, 30 (trinta) dias após publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 930 000,00 (novecentas e trinta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 325 630,00 (trezentas e vinte e cinco mil, seiscentas e trinta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da 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, 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 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 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.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.

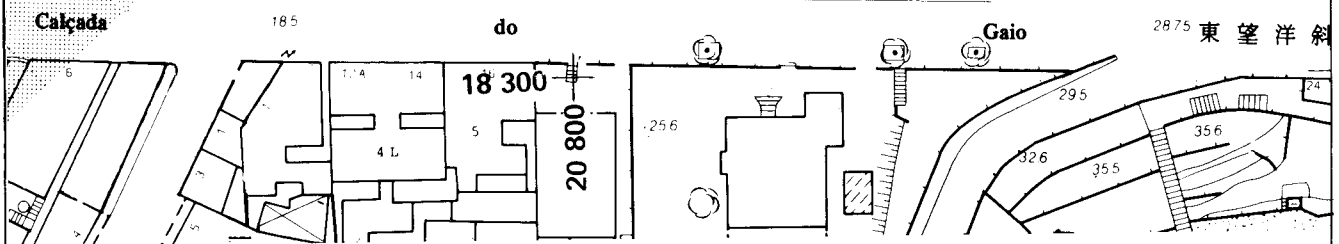
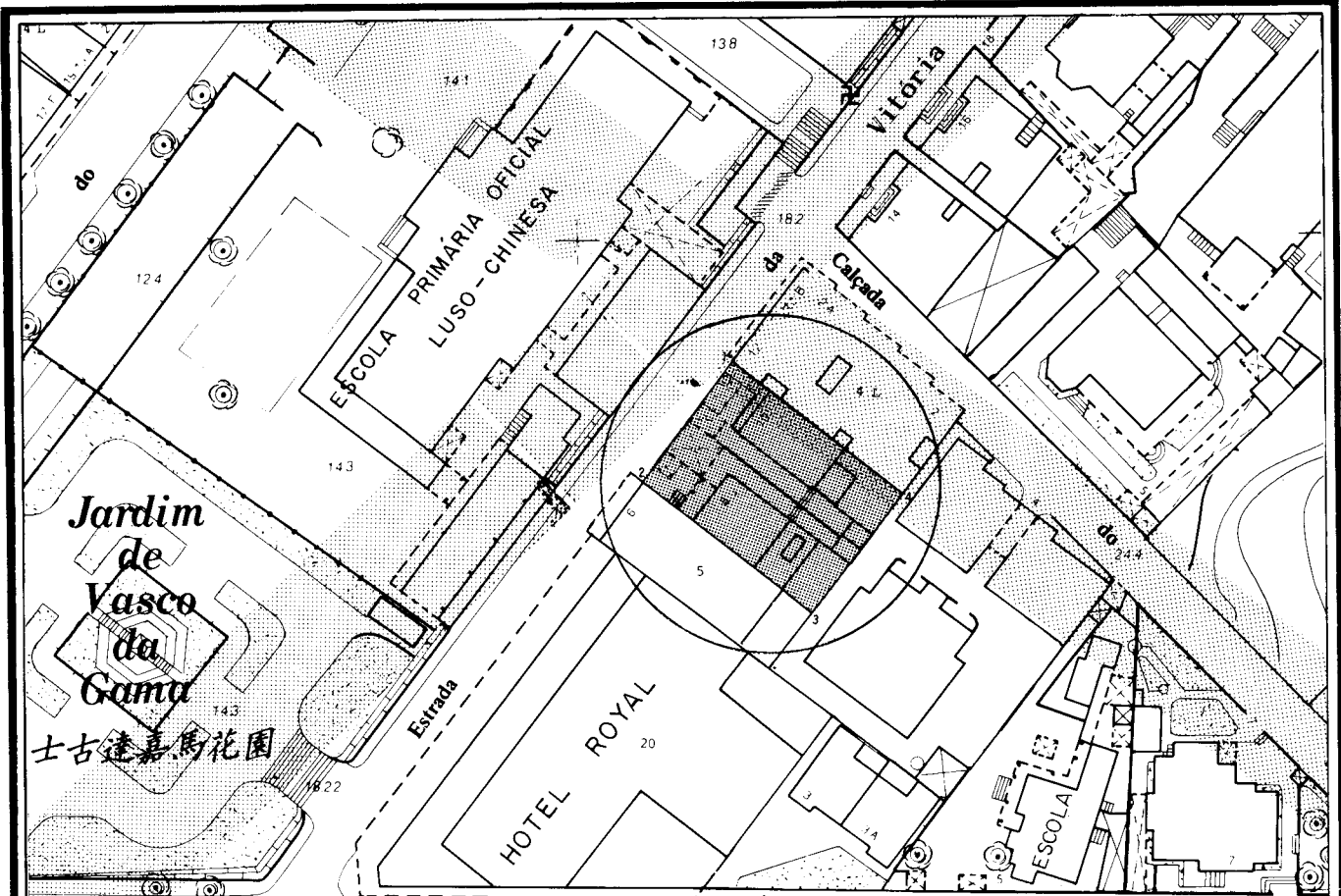
*Cláusula décima — Foro competente*

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

*Cláusula décima primeira — Legislação aplicável*

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor, no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 3 de Março de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ESTRADA DA VITÓRIA, Nº8 e 10  
(Nº11029 e 11030, B-29).

	M	P
1	20 820.6	18 383.4
2	20 808.4	18 367.4
3	20 831.2	18 349.5
4	20 843.4	18 365.5



AREA = 583 m2

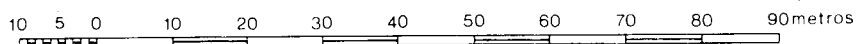
- Confrontações:

- NE - Prédio Nºs2 a 2C da Calçada do Paiol e Nºs12 a 12B da Estrada da Vitória (Nº11031, B-29);
- SE - Prédio Nº4 da Calçada do Paiol (Nº21087, B-47);
- SW - Prédio Nº6 da Estrada da Vitória (Nº11028, B-29);
- NW - Estrada da Vitória.

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)