

Despacho n.º 124/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Fomento Predial Janbo, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 647 m², sito na Rua de Tomás Vieira, n.º 27, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, habitação e estacionamento (Proc. n.º 91/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Fomento Predial Janbo, Lda., com sede na Rua de Fernão Mendes Pinto, 54-2.º, A-B, em Macau, apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do prédio n.º 27, da Rua de Tomás Vieira, em Macau, projecto este que, apreciado, mereceu daquela Direcção de Serviços parecer de que, sob o ponto de vista de licenciamento, estava em condições de ser aprovado, condicionado a algumas correcções. Todavia, o processo ficaria pendente até que fossem negociadas com o Governo do Território as condições a que deveria obedecer o reaproveitamento referido.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 29 de Maio de 1989, dirigido a S. Ex.ª o Governador, entregue na DSPECE, a concessionária, representada pelos seus sócios-gerentes Hui Shin Che e Lo Kim Shing, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno resultante da demolição do referido prédio, com a área de 647 m², em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, e com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão da concessão.

4. As condições propostas foram aceites pelos representantes da requerente que, em 14 de Setembro de 1989, firmaram um termo de compromisso no qual declararam aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometeram a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme informação n.º 298/89, de 18 de Setembro, da DSPECE, 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.

6. De acordo com a certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o prédio em causa encontra-se descrito sob o n.º 12 797 a fls. 103 do livro B-34, é foreiro ao Território, e o domínio útil acha-se inscrito a favor da Companhia requerente, conforme inscrição n.º 8 067 a fls. 110 do livro G-95-A.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta referenciada por DTC/01/711-A/86, de 1 de Junho de 1989, da DSCC, e a sua área é rectificadada para 647 m², conforme assinala a mesma planta.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 6 de Outubro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 referido em epígrafe, 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

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área inicial de 645 metros quadrados, agora rectificadada para 647 m², situado na Rua de Tomás Vieira, n.º 27, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12 797, a fls. 103 do livro B-34 e inscrito a favor da Companhia de Fomento Predial Janbo, Lda., de ora em diante designada por segundo outorgante, segundo a inscrição n.º 8 067, a fls. 110 do livro G-95-A.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/711-A/86, emitida em 1 de Junho de 1989, pela DSCC, passa a reger-se pelo 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 20 pisos.

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

Comercial: parte do r/c e 1.º andar (cerca de 935 m²);

Habitacional: do 2.º ao 17.º andares (cerca de 5 652 m²);

Estacionamento: cave 1 e 2 e parte do r/c (cerca de 1 206 m²).

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 \$ 495 630,00 (quatrocentas e noventa e cinco mil, seiscentas e trinta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para \$ 1 239,00 (mil duzentas e trinta e nove) patacas.

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 (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, 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, 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 RGPU, ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 território de Macau, de ora em diante designado por 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 \$ 2 871 757,00 (dois milhões, oitocentas e setenta e uma mil, setecentas e cinquenta e sete) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 271 757,00 (duzentas e setenta e uma mil, setecentas e cinquenta e sete) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 2 600 000,00, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 707 853,00, 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.

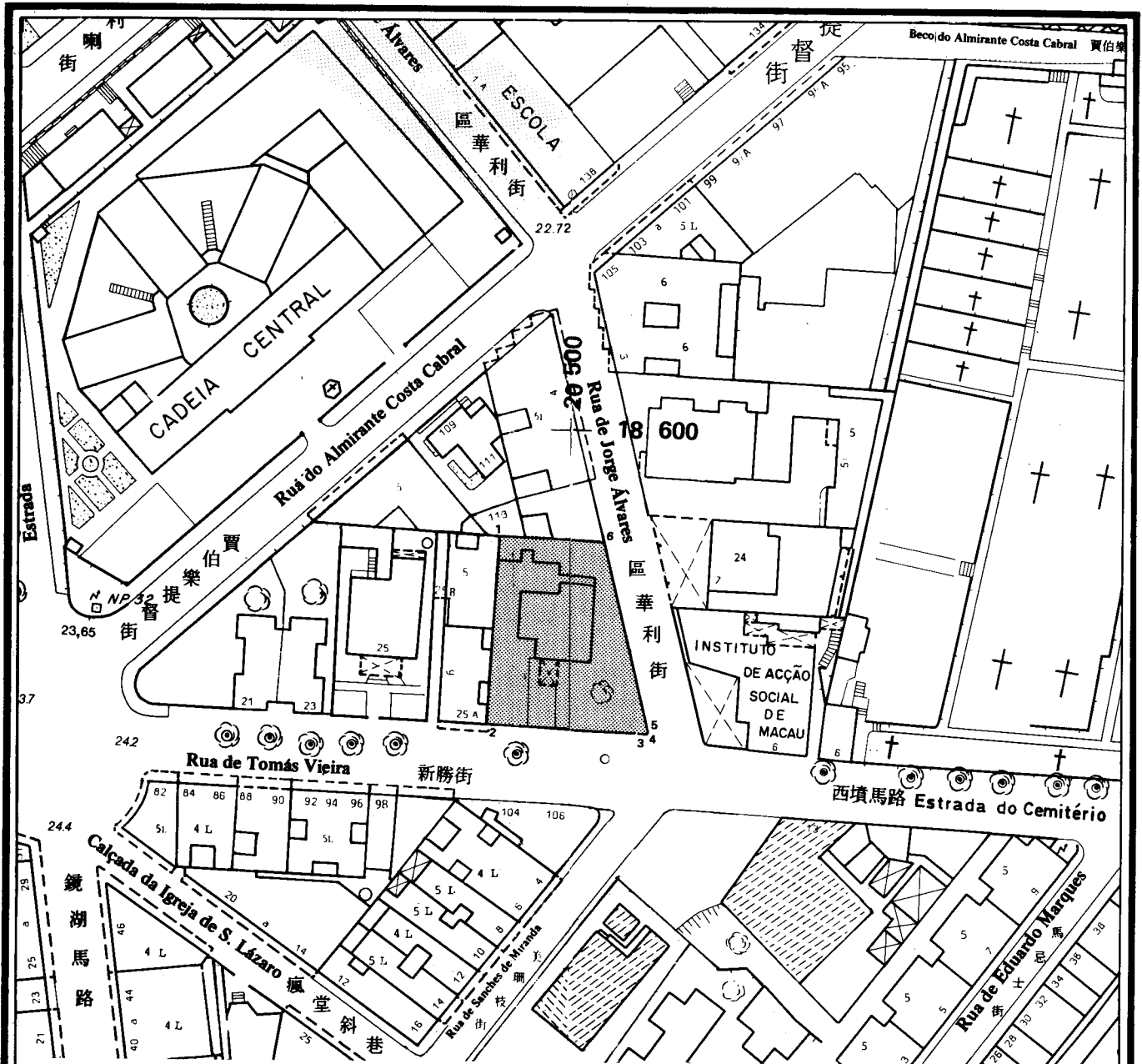
Cláusula décima — Foro competente

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, 1 de Novembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA TOMÁS VIEIRA, Nº27
(Nº12797, B-34).

	M	P
1	20 488.5	18 583.3
2	20 486.8	18 553.3
3	20 511.8	18 551.9
4	20 512.5	18 552.2
5	20 512.6	18 552.9
6	20 505.5	18 582.3



Área = 647 m2

- Rua Tomás Vieira Nº27.

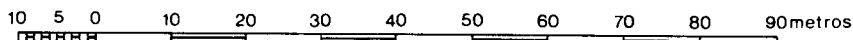
- Confrontações:

- N - Nº6 e 8 da Rua de Jorge Álvares (19349, B-40) e Nº109 e 111 da Rua Almirante Costa Cabral (19950, B-42);
- S - Rua Tomás Vieira;
- E - Rua Jorge Álvares;
- W - Nº6, 8, 10 do Beco Tomás Vieira (14126, B-38) e Nº25C, 25D e 25E da Rua Tomás Vieira (14125, B-38).

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: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)