

Despacho n.º 73/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Fomento Predial Kuong Ian, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 2 445 m², sito entre a Rua de Francisco Xavier Pereira, Rua do Almirante Costa Cabral, Rua de Jorge Álvares e Travessa dos Bombeiros, destinado a um edifício, construído em regime de propriedade horizontal, que ficará afecto a habitação e comércio (Proc. n.º 499.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 24/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Construção e Fomento Predial Kuong Ian, Lda., com sede em Macau, na Avenida de Amizade, n.º 65, 11.º andar, «A» e «B», é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global rectificada de 2 445 m², sitos entre a Rua de Francisco Xavier Pereira, Rua de Jorge Álvares, Travessa dos Bombeiros e uma pequena parte da Rua do Almirante Costa Cabral.

2. Pretendendo a citada titular reaproveitar os identificados terrenos, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu desta Direcção de Serviços parecer favorável. Tratando-se, porém, de terreno concedido pelo Território, o processo ficou pendente até acordo entre a interessada e o Governo do Território quanto às condições a que o aproveitamento deveria obedecer.

3. Nestas circunstâncias, a Companhia de Construção e Fomento Predial Kuong Ian, Lda., solicitou junto da DSPECE autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com revisão dos contratos de concessão em vigor.

4. Tendo em consideração o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições pelas quais a concessão ficaria a reger-se.

5. As condições propostas foram aceites pela requerente, representada pelo seu gerente-geral, Li Shuoping, o qual, em 16 de Março de 1990, firmou um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. O acordado foi proposto à consideração superior por intermédio da informação n.º 77/90, de 20 de Março, da DSPECE, tendo obtido parecer concordante do director destes Serviços, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta emitida pela DSCC, referenciada por «Processo n.º 200/89», de 10 de Agosto, e tem a área de 2 445 m².

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 3 de Maio de 1990, 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 205/89/M, de 11 de Dezembro, 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 de 2 445 (dois mil quatrocentos e quarenta e cinco) metros quadrados, situado entre a Rua do Almirante Costa Cabral e a Rua de Francisco Xavier Pereira e entre a Travessa dos Bombeiros e a Rua de Jorge Álvares, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 11 262 e 21 720, respectivamente, a fls. 86 do livro B-30 e a fls. 188 do livro B-73 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 9 435 a fls. 2 do livro G-99-A.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 200/89, de 10 de Agosto, da 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 26 (vinte e seis) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, terá as seguintes finalidades de utilização:

Comercial: 4 934 m² (parte do r/c, 1.º e 2.º andares);

Habitacional: 22 465 m² (3.º ao 24.º andares);

Estacionamento: 3 830 m² (cave e parte do r/c).

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 \$ 2 695 680,00 (dois milhões seiscentas e noventa e cinco mil seiscentas e oitenta) 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 \$ 6 739,20 (seis mil setecentas e trinta e nove patacas e vinte avos).

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) 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, a DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra estabelecido no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da prevista por 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 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. 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 \$ 11 407 786,00 (onze milhões quatrocentas e sete mil setecentas e oitenta e seis) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 2 407 786,00 (dois milhões quatrocentas e sete mil setecentas e oitenta e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 9 000 000,00 (nove milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no

montante de \$ 1 993 329,00 (um milhão novecentas e noventa e três mil trezentas e vinte e nove) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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) Termo do prazo de multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno;

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.

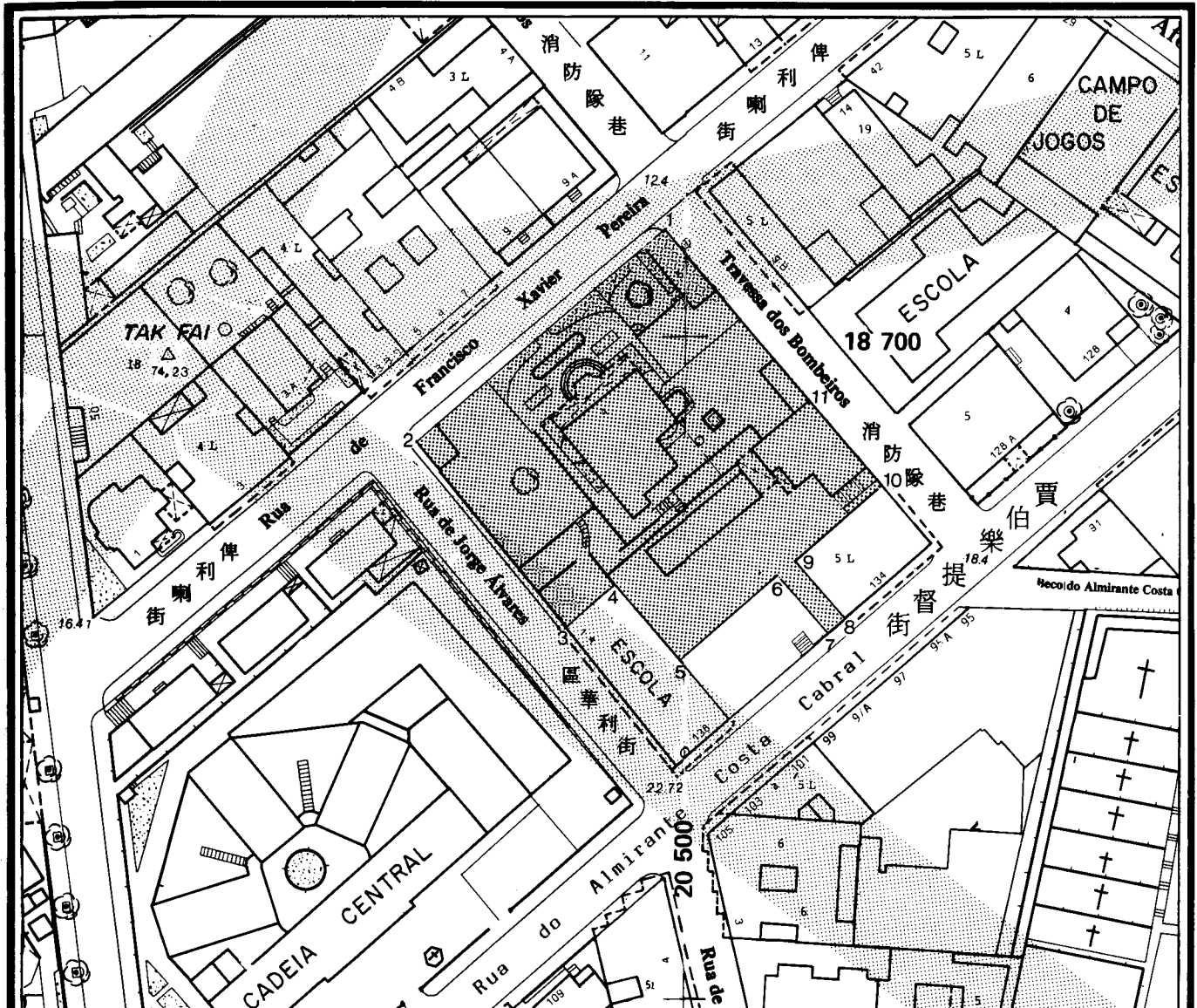
Cláusula décima — Foro competente

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 rege-se-á, 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 16 de Julho de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



ENTRE A RUA ALMIRANTE COSTA CABRAL E A RUA FRANCISCO XAVIER PEREIRA E ENTRE A TRAV.DOS BOMBEIROS E A RUA JORGE ALVARES.

	M(m)	P(m)
1	20 496.7	18 716.1
2	20 458.8	18 683.9
3	20 481.8	18 656.1
4	20 489.1	18 662.5
5	20 499.2	18 651.0
6	20 513.9	18 663.9
7	20 521.6	18 655.1
8	20 524.2	18 657.3
9	20 516.5	18 666.1
10	20 529.6	18 677.6
11	20 518.8	18 690.3

AREA = 2 445 m²

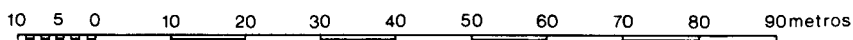
Confrontações actuais:

- NE - Travessa dos Bombeiros e o prédio Nºs134,143A e 134B da Rua Almirante Costa Cabral e Nº10 da Travessa dos Bombeiros(Nº21476,B-50);
- SE - Prédio Nºs134,134A e 134B da Rua Almirante Costa Cabral e Nº10 da Travessa dos Bombeiros (Nº21476,B-50) o Prédio Nº138 da Rua Almirante Costa Cabral e Nº1A da Rua Jorge Álvares(Nº21537, B-51) a Rua Almirante Costa Cabral e o descrito sob o (Nº21476,B-50) à mesma Rua.
- SW - Rua Jorge Álvares e o Prédio Nº138 da Rua Almirante Costa Cabral e Nº1A da Rua Jorge Álvares(Nº21537, B-51);
- NW - Rua Francisco Xavier Pereira.

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)