

Despacho n.º 141/SATOP/90

Respeitante ao pedido apresentado pela Empresa de Fomento e Investimento Kong Cheong (Macau), Lda., de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global rectificada de 1426 m², sitos na Estrada da Vitória, n.ºs 8 e 10, e Calçada do Paiol, n.º 4, para reaproveitamento dos mesmos com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com finalidade comercial e habitacional (Proc. n.º 747.2, da ex-DSPECE, e Proc. n.º 193/03, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Os terrenos acima identificados se encontram descritos na CRPM sob os n.ºs 11029, a fls. 162 do livro B-29, 11030, a fls. 162v do livro B-29, e 11032, a fls. 16v do livro B-29, e inscritos a favor da requerente sob os n.ºs 10814, a fls. 97v do livro G-102A, e 9693, a fls. 131 do livro G-99A, por os haver adquirido por escrituras públicas de 3.10.88 e 14.6.89, lavradas, respectivamente, a fls. 36 do livro n.º 38-G e fls. 26 do livro n.º 30-C, do Cartório Notarial das Ilhas.
2. Os terrenos são foreiros à Fazenda Nacional, conforme as inscrições n.ºs 196, a fls. 66 do livro F-1, e 6079, a fls. 189v do livro F-6.
3. Em 27.12.89, a Empresa de Fomento e Investimento Kong Cheong (Macau), Lda., apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura que foi considerado como passível de aprovação, logo que acordadas com a Administração do Território as condições referentes ao aproveitamento dos terrenos.
4. O Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato com as condições aludidas no ponto anterior, que foram aceites pela requerente, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em 2.10.90.
5. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 45/SOLDEP/90, de 9.10, e mereceu parecer concordante do Director da DSSOPT, na sequência do qual, o Exmo. SATOP, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.
6. A Comissão de Terras, em sessão de 1.11.90, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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 art. 107º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º192/90/M, de 3 de Outubro, autorizo a revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global rectificada de 1426 m², sitos na Estrada da Vitória, n.ºs 8

e 10, e Calçada do Paiol, nº 4, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto do presente CONTRATO:

1. A revisão das concessões por aforamento respeitante às parcelas de terreno situadas na:
 - a) Estrada da Vitória nºs 8 e 10 com a área de 583 (quinhentos e oitenta e três) metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nºs 11029 e 11030 a fls. 162 e 162v do Livro B-29 e registado a favor do SEGUNDO OUTORGANTE sob a inscrição nº 10814 a fls. 97v do Livro G-102 A;
 - b) Calçada do Paiol, nº 4, com a área de 843 (oitocentos e quarenta e três) metros quadrados e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 11032, a fls. 163v do Livro B-29, e registado a favor do SEGUNDO OUTORGANTE sob a inscrição nº 9693, a fls. 131 do Livro G-99 A.
2. As parcelas de terreno referidas nos números anteriores encontram-se assinaladas na planta nº 764/89, emitida em 04/11/89, pela DSCC e destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 1 426 (mil quatrocentos e vinte e seis) 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 14 (catorze) pisos.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: 1ª cave e parte do r/c (cerca de 514 m²)

Habitacional: 1º andar ao 11º andar (cerca de 9.101 m²)

Estacionamento: 1ª e 2ª caves e parte do r/c (cerca de 1.982 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 fixado globalmente em \$948320,00 (novecentas e quarenta e oito mil trezentas e vinte patacas), assim discriminado:
 - a) \$387707,00 (trezentas e oitenta e sete mil setecentas e sete patacas), referente ao valor actualizado da parcela situada na Estrada da Vitória, nºs 8 e 10;

- b) \$560613,00 (quinhentas e sessenta mil seiscentas e treze patacas), referente ao valor fixado para a parcela situada na Calçada do Paiol, nº 4;
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 a pagar será de \$2371,00 (duas mil trezentas e setenta e uma patacas), assim discriminado:
 - a) \$969,00 (novecentas e sessenta e nove patacas), referentes à parcela situada na Estrada da Vitória, nºs 8 e 10;
 - b) \$1402,00 (mil quatrocentas e duas patacas), referentes à parcela situada na Calçada do Paiol, nº 4.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 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 número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no nº 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 DSSOPT, 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 estabelecida para a 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 e 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 e 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 nº 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

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$3263147,00 (três milhões duzentas e sessenta e três mil cento e quarenta e sete patacas), resultante do somatório de dois valores que seguidamente se explicita:
 - i) \$1049200,00 (um milhão quarenta e nove mil e duzentas patacas), referentes ao prémio definido no despacho nº 15/SAOPH/89, publicado no Boletim Oficial nº 11, de 13 de Março - relativo à revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno situado na Estrada da Vitória, nºs 8 e 10.
 - ii) \$2213947,00 (dois milhões duzentas e treze mil novecentas e quarenta e sete patacas), em consequência do presente contrato de revisão.
2. O montante de \$1049200,00 (um milhão quarenta e nove mil e duzentas patacas), referido no ponto supra, encontra-se já totalmente liquidado.
3. O quantitativo referido em 1-ii), de \$2213947,00 (dois milhões duzentas e treze mil novecentas e quarenta e sete patacas), será pago da seguinte forma:
 - a) \$513947,00 (quinhentas e treze mil novecentas e quarenta e sete patacas), 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
 - b) O remanescente, no montante de \$1700000,00 (um milhão e setecentas mil patacas) que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em cinco prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$376518,00 (trezentas e setenta e seis mil quinhentas e dezoito 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

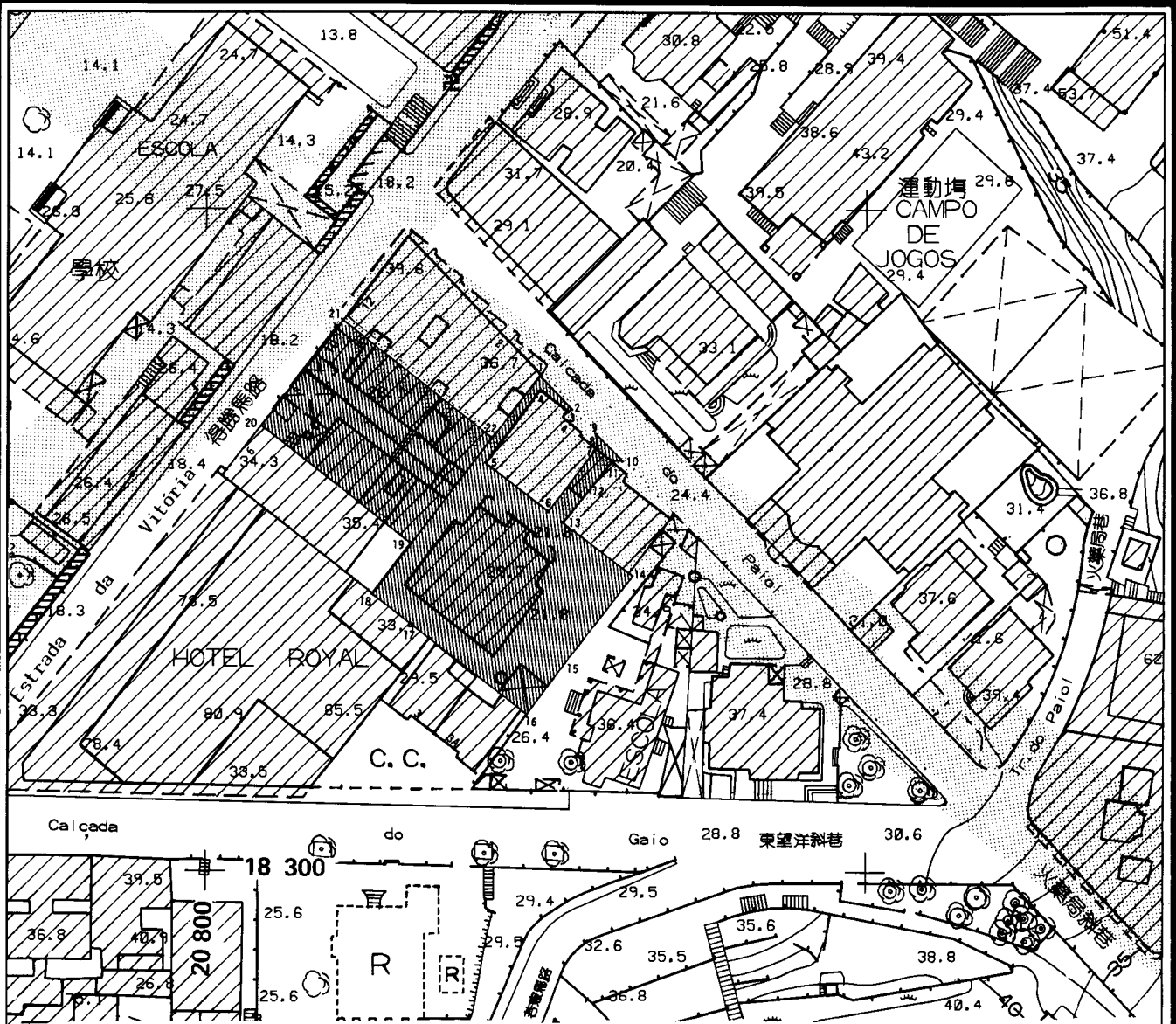
1. O PRIMEIRO OUTORGANTE pode declarar a devolução (total ou parcial) do TERRENO em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do TERRENO.
2. Fica acordada, ainda, a devolução do TERRENO quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Findo o prazo da multa 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 do 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 nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.



ESTRADA DA VITÓRIA N.ºs.8 e 10
e CALÇADA DO PAIOL, N.º.4
N.ºs.8 e 10 (N.ºs.11029 e 11030,B-29)
N.º.4 (N.º.11032,B-29)

ÁREA = 1 426 m2

	M (m)	P (m)
1	20 850.7	18 375.0
2	20 855.5	18 370.0
3	20 855.0	18 369.5
4	20 850.8	18 372.7
5	20 842.5	18 361.9
6	20 852.0	18 354.6
7	20 859.1	18 363.6
8	20 859.5	18 364.9
9	20 859.4	18 366.2
10	20 863.2	18 362.1
11	20 862.3	18 362.4
12	20 861.4	18 361.8
13	20 854.3	18 352.9
14	20 864.7	18 344.8
15	20 853.2	18 330.0
16	20 848.8	18 324.0
17	20 833.5	18 335.7
18	20 825.2	18 342.0
19	20 831.2	18 349.5
20	20 808.4	18 367.4
21	20 820.6	18 383.4
22	20 843.4	18 365.5

Confrontações actuais:

O Terreno inclui zonas de serventia comuns ao actual prédio N.º.4 da Calçada do Paiol.

- NE - Prédio N.ºs.2 a 2C da Calçada do Paiol e N.ºs.12 a 12B da Estrada da Vitória (N.º.11031,B-29) Prédio N.º.4 da Calçada do Paiol (N.º.21087,B-47) e a mesma Calçada;
- SE - Prédio N.º.4 da Calçada do Paiol (N.º.21087,B-47) e Prédio N.º.5 da Calçada do Gaio c/porta traseira N.º.6 da Calçada do Paiol (N.º.9755,B-26);
- SW - Prédio N.º.4 da Calçada do Paiol (N.º.21087,B-47) Prédios N.ºs.3 e 3A da Calçada do Gaio (N.º.19715 e 19716,B-41) Prédios N.ºs.2 e 4 da Estrada da Vitória e N.ºs.1,1A e 1B da Calçada do Gaio (Hotel Royal) (N.º.13622,B-36) e Prédio N.º.6 da Estrada da Vitória (N.º.11028,B-29);
- NW - Prédio N.º.6 da Estrada da Vitória (N.º.11028,B-29) e a mesma Estrada.

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)