

Despacho n.º 8/SATOP/91

Respeitante ao pedido apresentado pela Sociedade Zhu Kuan — Fomento Imobiliário, Lda., de doação de duas parcelas de terreno, de sua propriedade, com as áreas de 104 m² e 73 m² (esta rectificada), sitas na Rua do Chunambeiro, n.ºs 10 e 12, e na simultânea concessão, por aforamento, para serem anexadas a uma outra parcela, que lhe está aforada, com a área de 279 m², a fim de se unificar o regime jurídico das três parcelas e permitir o seu aproveitamento conjunto com a construção de um edifício, destinado a habitação e comércio. Substituição de parte no processo (Proc. n.º 61 589, da ex-DSPECE, e Proc. n.º 74/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade Zhu Kuan — Fomento Imobiliário, Lda., é a proprietária das duas primeiras parcelas de terreno acima identificadas, descritas na CRPM sob o n.º 21 344, a fls. 3 do livro B-49, e parte do n.º 11 337, a fls. 126 v. do livro B-30, e inscritas sob o n.º 9 099, a fls. 32 do livro G-98-A.

2. A mesma sociedade é a titular do direito ao aforamento da terceira parcela de terreno acima identificada, descrita na CRPM sob parte do n.º 11 337, a fls. 126 v. do livro B-30, e inscrita sob os n.ºs 2 243 e 2 244, a fls. 29 do livro F-4.

3. As parcelas de terreno referidas encontram-se demarcadas e assinaladas na planta dos SCC n.º 618/89, de 8 de Setembro, com as letras «A», «B» e «C».

4. A requerente e os anteriores titulares das parcelas de terreno mencionadas, solicitaram, junto dos SPECE, a S. Ex.º o Governador, o reaproveitamento das mesmas com a construção de um edifício e a substituição de parte no processo.

5. Foi apresentado na DSOPT um anteprojecto da obra, que mereceu parecer favorável desta Direcção.

6. Os SPECE elaboraram a minuta de contrato com as condições pelas quais a concessão ficará a reger-se, que foi aceite pelo representante da requerente, conforme evidencia o termo de compromisso assinado em 11 de Junho de 1990.

7. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 188/90, de 11 de Julho, e mereceu parecer concordante do director da DSSOPT, na sequência do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, em sessão de 22 de Novembro de 1990, 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 nos artigos 107.º, 142.º e 150.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 279 (duzentos e setenta e nove) metros

quadrados, situada na Rua do Chunambeiro, n.ºs 10 e 12, assinalada com a letra «A» na planta n.º 618/89, de 8 de Setembro, da DSCC, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 11 337 a fls. 126 v. do livro B-30, e inscrita a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 9 099, a fls. 32 do livro G-98-A;

b) A doação a favor do primeiro outorgante, que aceita, das parcelas de terreno com as áreas de 104 e 73 metros quadrados, e assinaladas com as letras «B» e «C» na planta junta, descritas na CRP, respectivamente sob os n.ºs 21 344, a fls. 3 do livro B-49, e 11 337, a fls. 126 v. do livro B-30, e inscritas a favor do segundo outorgante, em regime de propriedade privada, conforme inscrição n.º 9 099 a fls. 32 do livro G-98-A daquela Conservatória;

c) A concessão, por aforamento, a favor do segundo outorgante, das parcelas de terreno referidas na alínea anterior.

2. As três parcelas de terreno referidas no número anterior destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 456 (quatrocentos e cinquenta e seis) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, 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 dezasseis pisos.

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

Comercial: 21 m², situados no r/c;

Habitacional: 3 487 m², situados no r/c, s/l e nos restantes 14 pisos;

Estacionamento: 727 m², situados no r/c e s/l.

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações após a 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 \$ 339 640,00 (trezentas e trinta e nove mil, seiscentas e quarenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 207 860,00 (duzentas e sete mil, oitocentas e sessenta) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 618/89, de 8 de Setembro, da DSCC;

b) \$ 77 430,00 (setenta e sete mil, quatrocentas e trinta) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta;

c) \$ 54 350,00 (cinquenta e quatro mil, trezentas e cinquenta) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta dos SCC.

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 \$ 849,00 (oitocentas e quarenta e nove) patacas, assim discriminado:

a) \$ 520,00 (quinhentas e vinte) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 618/89, de 8 de Setembro, da DSCC;

b) \$ 193,00 (cento e noventa e três) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta; e

c) \$ 136,00 (cento e trinta e seis) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta dos SCC.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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 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, 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 às obras projectadas, 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 prevista para a falta de licença.

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 e 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 \$ 744 716,00 (setecentas e quarenta e quatro mil, setecentas e dezasseis) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 154 716,00 (cento e cinquenta e quatro mil, setecentas e dezasseis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 590 000,00 (quinhentas e noventa mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 160 628,00 (cento e sessenta mil, seiscentas e vinte e oito) 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 quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual do foro;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. 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.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante, no prazo fixado, para o efeito, no despacho do n.º 2.

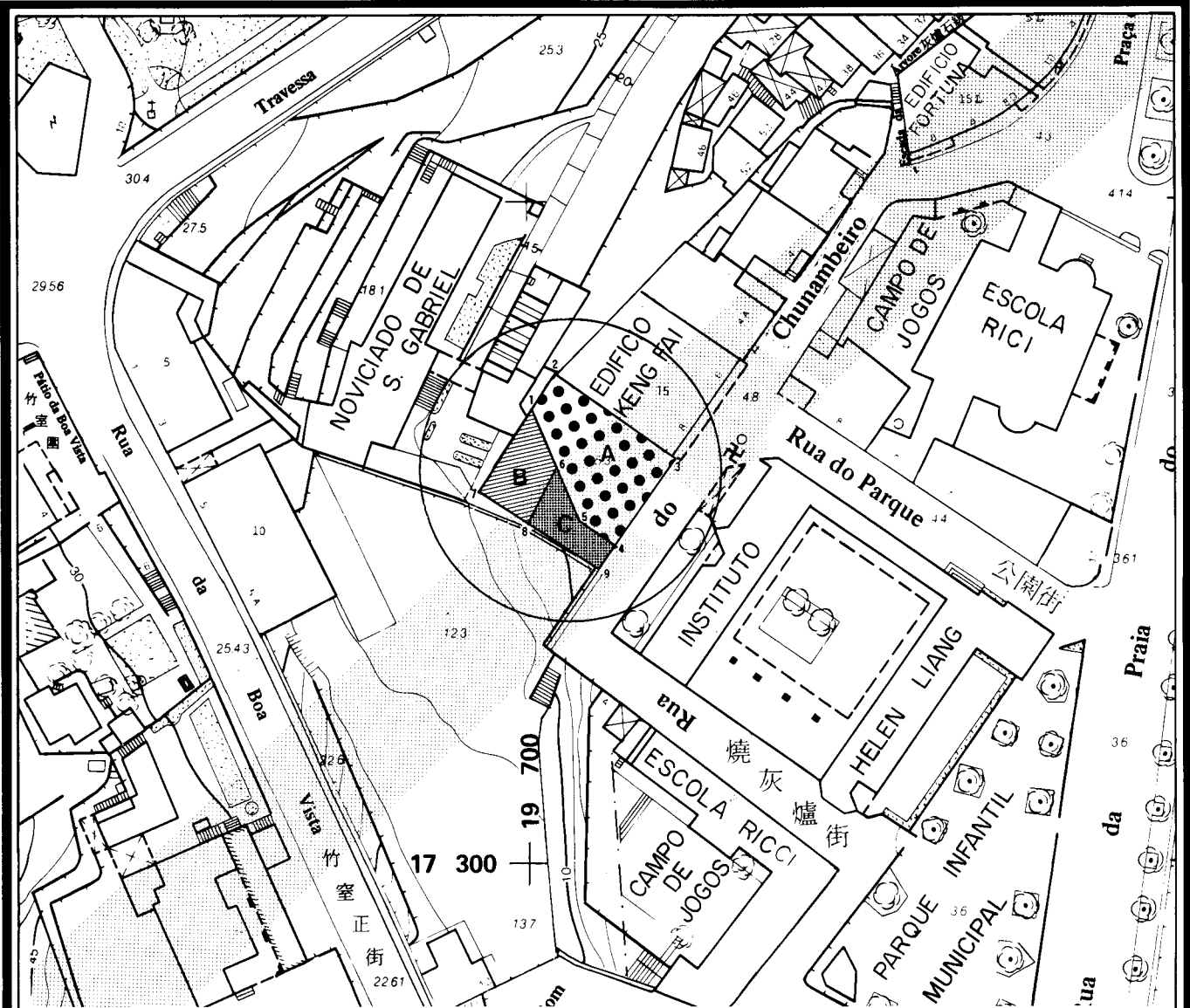
Cláusula décima — Foro competente

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 os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 24 de Janeiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA CHUNAMBEIRO, N.ºs 10 e 12

	M(m)	P(m)
1	19 700.7	17 368.9
2	19 703.9	17 374.0
3	19 722.3	17 361.0
4	19 713.3	17 347.8
5	19 707.8	17 351.7
6	19 704.5	17 359.7
7	19 692.5	17 356.1
8	19 700.2	17 351.5
9	19 711.0	17 344.5



ÁREA "A" = 279 m²



ÁREA "B" = 104 m²



ÁREA "C" = 73 m²

Confrontações actuais:

Parcela A

Parte da descrição (N.º11337,B-30)

- NE - N.ºs 6,8 e 8A da Rua do Chunambeiro (N.º11152,B-30);
- SE - Rua do Chunambeiro;
- SW - Parcelas B e C;
- NW - N.º2 da Calçada do Bom Parto (N.º567,B-3).

Parcela B

Descrita sob o (N.º21344,B-49)

- NE - Parcela A;
- SE - Parcela C;
- SW e NW - N.º2 da Calçada do Bom Parto (N.º567,B-3).

Parcela C

Parte da descrição (N.º11337,B-30)

- NE - Parcela A;
- SE - Rua do Chunambeiro;
- SW - N.º2 da Calçada do Bom Parto (N.º567,B-3); e um terreno junto à Rua da Boa Vista descrito sob o (N.º20896,B-46);
- NW - Parcela B.

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)