

Despacho n.º 20/SATOP/91

Respeitante ao pedido apresentado pela Sociedade de Comércio Geral Cheong Kong, Lda., de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 658,84 m², sito na Estrada de D. João Paulino, n.º 6 e 6-A, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, afecto a habitação (Proc. n.º 1 012.1, da ex-DSPECE, e Proc. n.º 92/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Comércio Geral Cheong Kong, Lda., é a titular do direito ao aforamento relativo ao terreno acima identificado, descrito na CRPM sob o n.º 20 795, a fls. 177 do livro B-45, por haver adquirido a totalidade do prédio nele implantado, conforme escrituras de 17 de Maio de 1988 e 7 de Março de 1989, lavradas e outorgadas, respectivamente, a fls. 14 do livro n.º 22-E e fls. 75 v. do livro n.º 28-H, do Cartório Notarial das Ilhas.

2. O aludido prédio se acha constituído em regime de propriedade horizontal, conforme inscrição n.º 7 557, a fls. 120 v. do livro F-8, e a totalidade das suas diversas fracções encontram-se inscritas a favor da requerente sob os n.ºs 106 767 e 106 768, a fls. 192 v. e 193 v. do livro G-92, e 9 343 a 9 345, a fls. 154 a 155 do livro G-98-A.

3. O terreno encontra-se demarcado e assinalado na planta dos SCC, n.º 1 236/89, de 10 de Julho de 1990.

4. Foi apresentado um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno, que foi considerado como passível de aprovação pela DSOPT e mereceu parecer favorável do ICM.

5. O Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de revisão do contrato com as condições pelas quais a concessão ficará a reger-se, que foram aceites pelos representantes da requerente, conforme evidencia o termo de compromisso assinado em 29 de Outubro de 1990.

6. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 57/SOLDEP/90, de 1 de Novembro, 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.

7. A Comissão de Terras, em sessão de 29 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 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 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 revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 652 m² (seiscentos e cinquenta e dois) metros quadrados, situado na Estrada de D. João Paulino, n.º 6 e 6-A, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 20 795, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo as inscrições n.ºs 9 343, 9 344, 9 345, 106 767 e 106 768.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 1 236/89, de 10 de Julho de 1990, 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 11 (onze) pisos.

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

Estacionamento: cave, com a área de 595 m²;

Habitação: rés-do-chão e 1.º ao 9.º andares, com a área global de 3 981 m².

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 actualizado para \$ 457 600,00 (quatrocentas e cinquenta e sete mil e seiscentas) 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 \$ 1 144,00 (mil cento e quarenta e quatro) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) 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 da 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 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 estipulada 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, 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 \$ 2 564 684,00 (dois milhões, quinhentas e sessenta e quatro mil, seiscentas e oitenta e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 564 684,00 (quinhentas e sessenta e quatro mil, seiscentas e oitenta e quatro) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 2 000 000,00 (dois milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 544 502,00 (quinhentas e quarenta e quatro mil, quinhentas e duas) 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 de S. Ex.º 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

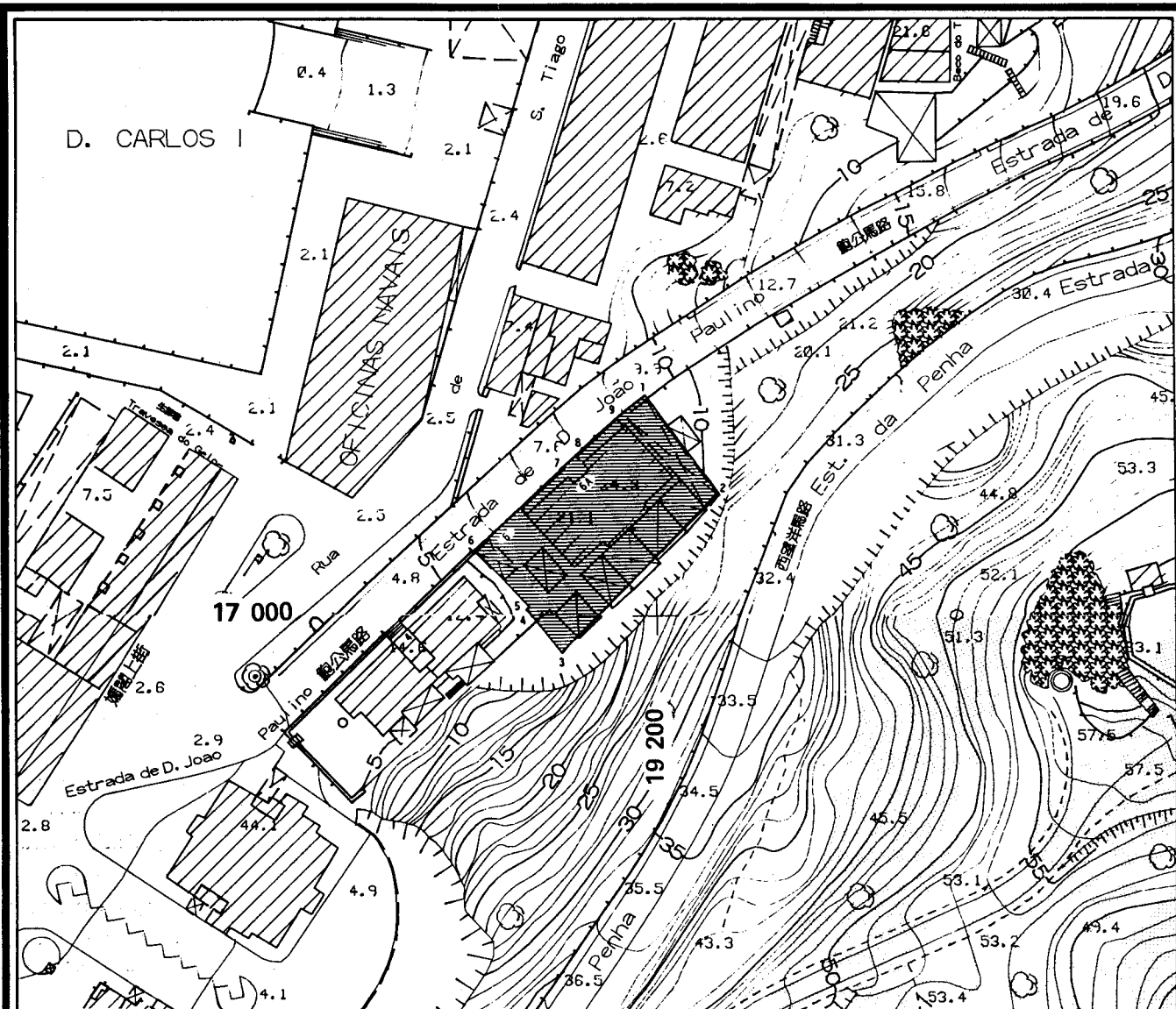
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o anterior.

2. 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 8 de Fevereiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



ESTRADA DE D. JOÃO PAULINO, N.ºs. 6 e 6A

	M(m)	P(m)
1	19 198.4	17 033.0
2	19 209.3	17 018.4
3	19 185.7	16 994.8
4	19 180.8	17 000.9
5	19 181.0	17 001.1
6	19 173.0	17 010.1
7	19 186.0	17 022.6
8	19 189.1	17 025.4
9	19 195.3	17 030.7



ÁREA = 652 m²

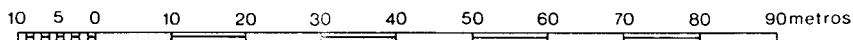
Confrontações actuais:

- NE e SE - Terreno junto à Estrada de D. João Paulino descrito sob o (N.º20281,B-43);
- SW - Terreno junto à Estrada de D. João Paulino, descrito sob o (N.º20281,B-43) e prédio N.º4 da mesma Estrada (N.º19 597,B-41);
- NW - Estrada de D. João Paulino.

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)