

Despacho n.º 58/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Predial Addmore, Lda., de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, das parcelas de terreno com as áreas de 86 m², 178 m² e 498 m², sitas na Avenida de Horta e Costa, n.ºs 3C - 3D. Doação de uma parcela sita no mesmo local, com a área de 1 627 m², pertencente à concessionária, em regime de propriedade perfeita, e simultânea concessão, por aforamento, desta parcela, com a área rectificada para 1 321 m², para ser anexada e aproveitada conjuntamente com as restantes parcelas (Proc. n.º 1 100.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 23/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Investimento Predial Addmore, Lda., com sede na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 72A - 74B, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 756 do livro C-5, é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, das parcelas de terreno com as áreas de 498 m² e 178 m², descritas, respectivamente, sob os n.ºs 12 503 do livro B-33 e 13 310 do livro B-35, localizadas na Avenida de Horta e Costa, n.ºs 3C e 3D, em Macau.

2. Por escritura de contrato de compra e venda, celebrada no Segundo Cartório Notarial de Macau, em 7 de Dezembro de 1990, a citada companhia adquiriu o direito resultante da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 86 m², descrita sob o n.º 13 205 do livro B-35.

3. A mesma companhia é ainda titular, em regime de propriedade perfeita, da parcela de terreno com a área registada de 1 627 m² e descrita sob o n.º 12 605 do livro B-34, por a haver adquirido por escritura de contrato de compra e venda, lavrada a fls. 17 do livro 427-A, do Segundo Cartório Notarial de Macau, em 10 de Agosto de 1990.

4. Todas as identificadas parcelas encontram-se assinaladas com as letras «B», «C», «A» e «D», respectivamente, na planta emitida pelos Serviços de Cartografia e Cadastro, referenciada por «Processo n.º 16/89», de 13 de Agosto de 1990.

5. Por requerimento de Novembro de 1988, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a companhia referida manifestou a pretensão de reaproveitar conjuntamente as identificadas parcelas, com a reconstrução do edifício nelas implantado, regularizados que fossem os problemas suscitados com as áreas das mesmas.

6. Na sequência deste requerimento, apresentou na DSSOPT o respectivo projecto de arquitectura para apreciação sobre o qual veio a recair parecer favorável desta Direcção de Serviços, sob o ponto de vista de licenciamento, condicionado, todavia, à efectivação de determinadas correcções e rectificações.

7. Para efeitos da negociação das condições a que deveria obedecer o reaproveitamento do terreno, foi enviada cópia do processo de licenciamento ao Departamento de Solos.

8. Considerando os diferentes regimes jurídicos das parcelas de terreno abrangidas pelo projecto de arquitectura do edifício, a viabilidade de implantação deste projecto implica a unificação dos regimes, face ao estipulado no n.º 4 do artigo 179.º da Lei de Terras, em vigor.

Nestas circunstâncias, a requerente acordou no Departamento de Solos da DSSOPT em doar ao Território a parcela de terreno

de sua propriedade perfeita, com a área de 1 627 m², e simultaneamente o Território conceder-lhe a mesma parcela com a área rectificada para 1 321 m², por aforamento, para ser anexada às restantes, viabilizando, desta forma, a realização do empreendimento projectado.

9. Estas condições, tal como as restantes, foram aceites pela requerente, conforme evidencia o termo de compromisso firmado, em 17 de Janeiro de 1991, pelos representantes da requerente, Chen Jian e Tong Hok Leong.

10. Nas parcelas de terreno em apreço existe actualmente uma vivenda em relação à qual o artigo 2.º da Portaria n.º 90/89/M, de 31 de Maio, publicada no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 22, da mesma data, determina que «devem ser mantidos os elementos principais da fachada principal».

O projecto apresentado mantém essa mesma fachada «como memória do seu passado», facto quanto bastou para que o Instituto Cultural de Macau emitisse parecer favorável ao projecto.

11. Com a implantação do projecto de arquitectura aprovado, o terreno fica aproveitado com um edifício de 21 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação com estacionamento, constituído por dois blocos, assentes nas caves comuns a efectuar no prazo de 30 meses.

12. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em 28 de Fevereiro de 1991.

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 29.º, n.º 2, e 107.º 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.º 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública, a outorgar nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, das parcelas de terreno com as áreas de 498 (quatrocentos e noventa e oito), 178 (cento e setenta e oito) e 86 (oitenta e seis) metros quadrados, situadas na Avenida de Horta e Costa, n.ºs 3C e 3D, assinaladas com as letras «B», «C» e «A» na planta n.º 16/89, de 13 de Agosto de 1990, emitida pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 12 503 a fls. 147 v. do livro B-33, 13 310 a fls. 171 v. do livro B-35 e 13 205 a fls. 115 v. do livro B-35 e inscritas a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 97 843 a fls. 105 v. do livro G-69, 114 635 a fls. 103 do livro G-113, excepto a parcela «A», ainda não inscrita mas já adquirida pelo segundo outorgante por escritura outorgada em 7 de Dezembro de 1990, no Segundo Cartório Notarial de Macau, que se anexa e faz parte integrante do presente contrato;

b) A doação, livre de quaisquer ónus ou encargos, feita pelo segundo ao primeiro outorgante, que aceita, da parcela de

terreno, com a área de 1 627 m², assinalada com a letra «D» na planta da DSCC, já referida, descrita na CRPM sob o n.º 12 605 a fls. 1 v. do livro B-34 e inscrita a favor do segundo outorgante em regime de propriedade perfeita, pela inscrição n.º 114 634 a fls. 102 v. do livro. G-113;

c) A concessão, por aforamento, feita pelo primeiro outorgante a favor do segundo outorgante da parcela de terreno referida na alínea anterior, com a área ora rectificada para 1 321 m².

2. As quatro 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 2 083 (dois mil e oitenta e três) 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 com um total de 21 pisos, em regime de propriedade horizontal, o qual é constituído por dois blocos — bloco A com 19 pisos e bloco B com 18 pisos — assentes em duas caves comuns.

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

Comercial: parte do 2.º piso e 3.º piso (com «kok-chai»), com cerca de 1 178 m² de área bruta de construção;

Habitacional: do 4.º ao 21.º pisos, com cerca de 16 333 m² de área bruta de construção;

Estacionamento: 1.º piso e parte do 2.º piso, com cerca de 3 513 m² de área bruta de construção.

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 \$ 2 161 300,00 (dois milhões, cento e sessenta e uma mil e trezentas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 516 720,00 (quinhentas e dezasseis mil, setecentas e vinte) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela assinalada com a letra «B» na planta n.º 16/89, emitida em 13 de Agosto de 1990, pela DSCC;

b) \$ 184 691,00 (cento e oitenta e quatro mil, seiscentas e noventa e uma) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela assinalada com a letra «C» na citada planta;

c) \$ 1 370 656,00 (um milhão, trezentas e setenta mil, seiscentas e cinquenta e seis) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela, ora concedida, assinalada com a letra «D» na mesma planta;

d) \$ 89 233,00 (oitenta e nove mil, duzentas e trinta e três) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela assinalada com a letra «A» na planta referida.

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 a pagar é actualizado para \$ 5 403,00 (cinco mil quatrocentas e três) patacas, assim discriminado:

a) \$ 1 292,00 (mil duzentas e noventa e duas) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela assinalada com a letra «B» na planta n.º 16/89, emitida em 13 de Agosto de 1990, pela DSCC;

b) \$ 462,00 (quatrocentas e sessenta e duas) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela assinalada com a letra «C» na citada planta;

c) \$ 3 426,00 (três mil, quatrocentas e vinte e seis) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela, ora concedida, assinalada com a letra «D» na mesma planta;

d) \$ 223,00 (duzentas e vinte e três) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela assinalada com a letra «A» na planta referida.

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 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 \$ 1 000,00 (mil) 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 \$ 1 509 252,00 (um milhão, quinhentas e nove mil, duzentas e cinquenta e duas) patacas que será pago, da seguinte forma:

a) \$ 409 252,00 (quatrocentas e nove mil, duzentas e cinquenta e duas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente — \$ 1 100 000,00 (um milhão e cem mil) patacas — que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 299 476,00 (duzentas e noventa e nove mil, quatrocentas e setenta e seis) 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.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.

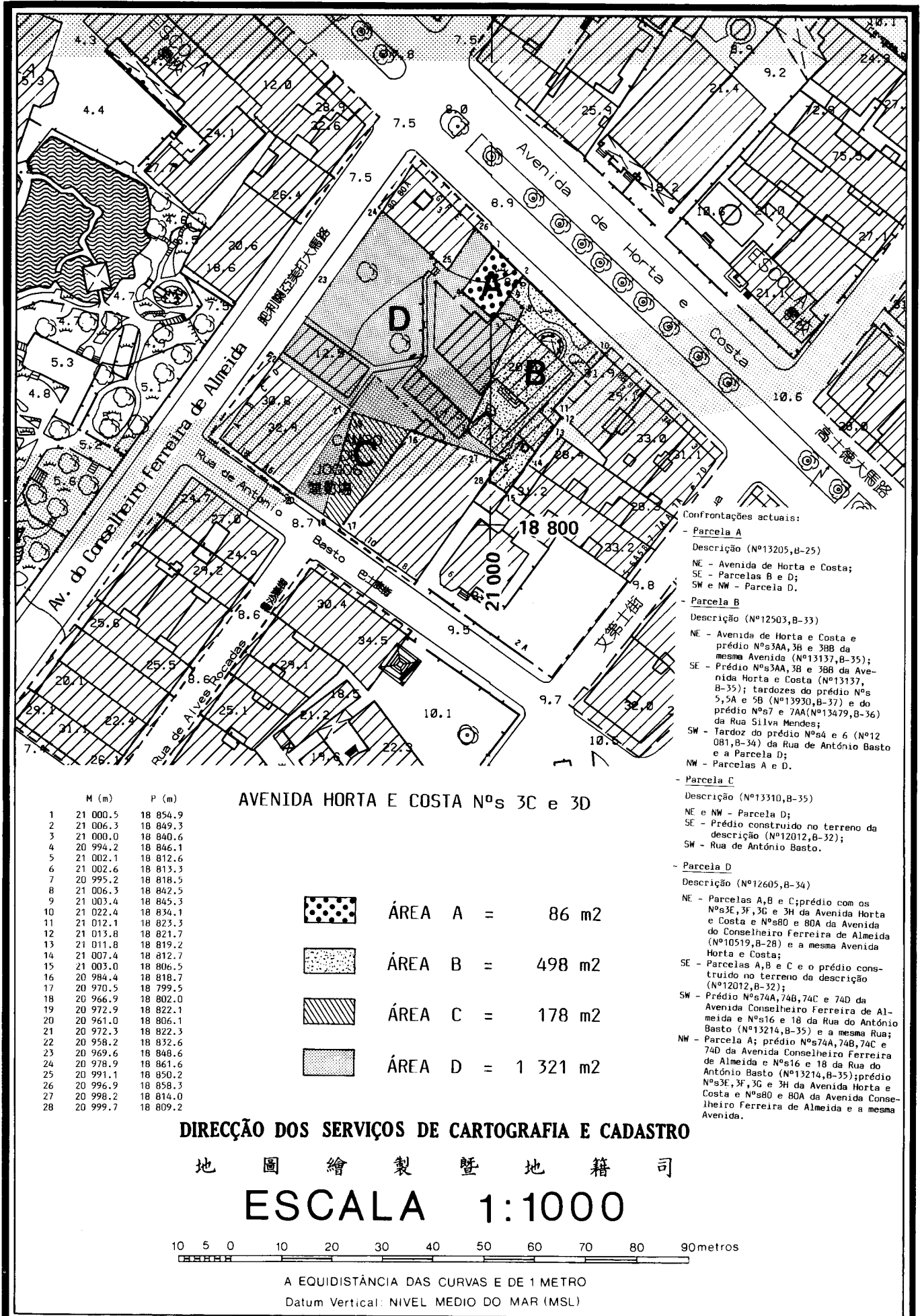
Cláusula décima — Foro competente

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 os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Abril de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



Confrontações actuais:

- Parcela A
Descrição (Nº13205,B-25)
NE - Avenida de Horta e Costa;
SE - Parcelas B e D;
SW e NW - Parcela D.
- Parcela B
Descrição (Nº12503,B-33)
NE - Avenida de Horta e Costa e prédio Nºs3AA, 3B e 3BB da mesma Avenida (Nº13137,B-35);
SE - Prédio Nºs3AA, 3B e 3BB da Avenida Horta e Costa (Nº13137, B-35); tardozos do prédio Nºs 5, 5A e 5B (Nº13930,B-37) e do prédio Nºs7 e 7A(Nº13479,B-36) da Rua Silva Mendes;
SW - Tardoz do prédio Nºs4 e 6 (Nº12 081,B-34) da Rua de António Basto e a Parcela D;
NW - Parcelas A e D.
- Parcela C
Descrição (Nº13310,B-35)
NE e NW - Parcela D;
SE - Prédio construído no terreno da descrição (Nº12012,B-32);
SW - Rua de António Basto.
- Parcela D
Descrição (Nº12605,B-34)
NE - Parcelas A, B e C; prédio com os Nºs3E, 3F, 3G e 3H da Avenida Horta e Costa e Nºs80 e 80A da Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida (Nº10519,B-28) e a mesma Avenida Horta e Costa;
SE - Parcelas A, B e C e o prédio construído no terreno da descrição (Nº12012,B-32);
SW - Prédio Nºs74A, 74B, 74C e 74D da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida e Nºs16 e 18 da Rua do António Basto (Nº13214,B-35) e a mesma Rua;
NW - Parcela A; prédio Nºs74A, 74B, 74C e 74D da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida e Nºs16 e 18 da Rua do António Basto (Nº13214,B-35); prédio Nºs3E, 3F, 3G e 3H da Avenida Horta e Costa e Nºs80 e 80A da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida e a mesma Avenida.

	M (m)	P (m)
1	21 000.5	18 854.9
2	21 006.3	18 849.3
3	21 000.0	18 840.6
4	20 994.2	18 846.1
5	21 002.1	18 812.6
6	21 002.6	18 813.3
7	20 995.2	18 818.5
8	21 006.3	18 842.5
9	21 003.4	18 845.3
10	21 022.4	18 834.1
11	21 012.1	18 823.3
12	21 013.8	18 821.7
13	21 011.8	18 819.2
14	21 007.4	18 812.7
15	21 003.0	18 806.5
16	20 984.4	18 818.7
17	20 970.5	18 799.5
18	20 966.9	18 802.0
19	20 972.9	18 822.1
20	20 961.0	18 806.1
21	20 972.3	18 822.3
22	20 958.2	18 832.6
23	20 969.6	18 848.6
24	20 978.9	18 861.6
25	20 991.1	18 850.2
26	20 996.9	18 858.3
27	20 998.2	18 814.0
28	20 999.7	18 809.2

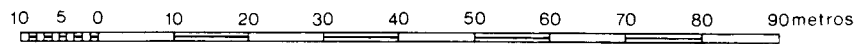
AVENIDA HORTA E COSTA Nºs 3C e 3D

- ÁREA A = 86 m²
- ÁREA B = 498 m²
- ÁREA C = 178 m²
- ÁREA D = 1 321 m²

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)