

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS**

Despacho n.º 55/SATOP/92

Despacho n.º 54/SATOP/92

O Despacho n.º 6/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 6, de 11 de Fevereiro de 1991, que titula a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 543 metros quadrados, situado em Macau, na Rua da Ribeira do Patane, n.º 181, e a concessão de uma outra parcela de terreno com a área de 1 589 metros quadrados contém imprecisões que importa corrigir.

Nestes termos;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio;

Rectifico o Despacho n.º 6/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 6, de 11 de Fevereiro de 1991, que titula o contrato supra referido, no sentido de passar a constar:

1. Que a concessionária tem a designação de Companhia de Construção e Fomento Predial Hwa Jung (Macau), Lda.;

2. Que o terreno descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 14 212 a fls. 74 v. do livro B-38, cuja concessão foi revista pelo referido contrato, tem, na verdade, a área de 4 543 (quatro mil, quinhentos e quarenta e três) metros quadrados, segundo novas medições efectuadas pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, correspondendo essa área às parcelas devidamente assinaladas e identificadas pelas letras «A», «B» e «C» na planta n.º 975/89, anexa ao mesmo contrato e dele fazendo parte integrante;

3. Que a parcela referenciada pela letra «B», com a área de 1 497 (mil quatrocentos e noventa e sete) metros quadrados, a desanexar da descrição mencionada, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, destinando-se a integrar o domínio público;

4. Que o primeiro outorgante concede, por arrendamento, a favor do segundo outorgante a parcela de terreno com a área de 1 589 (mil quinhentos e oitenta e nove) metros quadrados, o valor de \$ 254 240,00 (duzentas e cinquenta e quatro mil, duzentas e quarenta) patacas, ainda não descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau, que se encontra assinalada com a letra «D» na citada planta e que se destina a ser anexada e aproveitada conjuntamente com a parcela identificada pela letra «C», esta a desanexar também do prédio descrito sob o n.º 14 212 a fls. 74 v. do livro B-38 da referida Conservatória e à qual é atribuído o valor de \$ 247 840,00 (duzentas e quarenta e sete mil, oitocentas e quarenta) patacas.

5. Que a concessão revista passa a ter a área global de 4 635 (quatro mil seiscentos e trinta e cinco) metros quadrados, correspondente a duas parcelas não contíguas, com as confrontações indicadas na mencionada planta e assinaladas, uma com a letra «A», a outra com as letras «C» e «D», designadas no contrato simplesmente por terreno.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 28 de Maio de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., Iu U Fó e Lei Wai Cheng, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área de 248 m², rectificadas para 246 m², devido a nova medição, situados em Macau, no Beco dos Artilheiros, onde se acham implantados os edifícios com os n.ºs 3, 5 e 8, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 1 174.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 12/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., com sede em Macau, na Rua de Sacadura Cabral, n.º 19-A, r/c, matriculada na CRCA sob o n.º 2 665 a fls. 167 v. do livro C-7.º, e inscrita sob o n.º 5 821 a fls. 184 do livro E-13, representada pelo seu gerente, Pedro Chiang, Iu U Fó, casado com Ho Iun Hong, no regime de comunhão de adquiridos, e Lei Wai Cheng, solteira, maior, todos residentes na Rua de Sacadura Cabral, n.º 19-A, são titulares da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área registral de 248 m², sitos no Beco dos Artilheiros, em Macau, onde se encontram construídos os edifícios com os n.ºs 3, 5 e 8, descritos na CRPM sob o n.º 19 832 a fls. 39 do livro B-42, n.º 20 156 a fls. 76 v. do livro B-43 e n.º 20 155 a fls. 76 do livro B-43, e inscritos a seu favor sob o n.º 118 387 a fls. 18 do livro G-122, n.º 118 388 a fls. 18 do livro G-122 e n.º 118 386 a fls. 17 v. do livro G-122.

O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território segundo a inscrição n.º 2 543 a fls. 109 v. do livro F-4.

2. Em requerimento datado de 18 de Novembro de 1991, os requerentes solicitaram a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, de acordo com o estipulado no n.º 3 do artigo 107.º da Lei de Terras.

3. Tendo em consideração que aquele projecto havia sido considerado passível de aprovação, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deverá obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes, como se alcança do termo de compromisso firmado em 31 de Janeiro de 1992.

4. O terreno em apreço, com a área rectificadas, devido a novas medições, para 246 m², encontra-se assinalado na planta n.º 3 263/90, emitida em 28 de Outubro de 1991, pela DSCC.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 19 de Março de 1992.

6. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites mediante declaração datada de 25 de Maio de 1992.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante aos terrenos com a área global de 248,8 m² (duzentos e quarenta e oito vírgula oito) metros quadrados, agora rectificada para 246 m² (duzentos e quarenta e seis) metros quadrados, devido a nova medição, situados no Beco dos Artilheiros, onde se acham implantados os edifícios n.ºs 3, 5 e 8.

2. Os terrenos encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 19 832 a fls. 39 do livro B-42, n.º 20 156 a fls. 76 v. do livro B-43 e n.º 20 155 a fls. 76 do livro B-43, e inscritos a favor do segundo outorgante segundo as inscrições n.º 118 387 a fls. 18 do livro G-122, n.º 118 388 a fls. 18 do livro G-122 e n.º 118 386 a fls. 17 v. do livro G-122, e destinam-se a ser anexados e aproveitados conjuntamente, após a demolição dos edifícios neles existentes, passando a constituir um único lote, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 263/90, emitida em 28 de Outubro de 1991, pela 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 6 (seis) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão, com a área de 110 m²;

Habitacional: rés-do-chão e do 1.º ao 5.º andares, com a área de 1 137 m².

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 \$ 26 040,00 (vinte e seis mil e quarenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 65,00 (sessenta e cinco) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.º o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

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 titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, 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, o projecto só se considerará efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído 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 do projecto referido 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 em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida 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 do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil) 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 \$ 745 698,00 (setecentas e quarenta e cinco mil, seiscentas e noventa e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 350 000,00 (trezentas e cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 395 698,00 (trezentas e noventa e cinco mil, seiscentas e noventa e oito) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 141 238,00 (cento e quarenta e uma mil, duzentas e trinta 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 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 de 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 28 de Maio de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



BECO DOS ARTILHEIROS, N.ºs 3, 5 e 8

N.º	Plano
1	20 382.3
2	20 374.1
3	20 374.1
4	20 374.0
5	20 374.1
6	20 374.0
7	20 376.9
8	20 391.8
9	20 394.0
10	20 386.6
11	20 382.1



AREA = 246 m2

Confrontações actuais:

N - Tardozes dos prédios n.ºs 28, 2C, 2D, 4, 4AB, 4AC e 4 AD da Rua D. Belchior Carneiro (n.ºs 14345, B-38) e n.ºs 4A, 4B e 4C da mesma Rua com portas n.ºs 20, 20A, e 20B da Rua dos Artilheiros (n.ºs 14373, B-38);

S - Prédio n.ºs 6, 6A e 6B do Beco dos Artilheiros (n.ºs 20154, B-54); o mesmo Beco e o prédio n.ºs 8, 8A e 8B da Rua dos Artilheiros (n.ºs 20227, B-43);

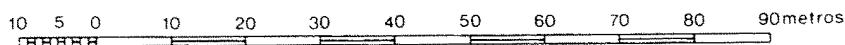
E - Tardoz do prédio n.ºs 25, 25A, 25B, 27, 29 e 29A da Estrada do Repouso (n.ºs 8903, B-25(B)) e o Beco dos Artilheiros;

W - Prédio recentemente construído no local do antigo prédio n.º 18 da Rua dos Artilheiros (n.ºs 20159, B-43); prédio n.ºs 16, 16A e 16B da mesma Rua (n.ºs 20158 B-43) e ainda o n.º 12 também da mesma Rua (n.ºs 20157, B-43).

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)