

**GABINETE DO GOVERNADOR****Despacho n.º 90/GM/92**

Respeitante à reversão de uma parcela de terreno com a área de 454 m<sup>2</sup>, sita no quarteirão 11, lote «F» (anteriormente lote VL2f), da ZAPE, concedido à COGEC — Companhia Geral de Construção, Limitada, por escritura de contrato outorgada na DSF em 30 de Outubro de 1987, com a alteração que ficou titulada pelo Despacho n.º 111/SATOP/90, publicado no *Boletim Oficial* n.º 46, de 12 de Novembro de 1990. (Processo n.º 69/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de concessão, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, lavrada em 30 de Outubro de 1987 a fls. 24 e seguintes do livro n.º 260 da Direcção dos Serviços de Finanças, foi concedido à COGEC — Companhia Geral de Construções, Limitada, o terreno com a área global de 1 575 m<sup>2</sup>, sito no lote «F» (anteriormente lote VL2f), quarteirão 11, da ZAPE.

2. Este terreno encontra-se descrito sob o n.º 21 686 a fls. 167 do livro B-66 e está demarcado na planta da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, referenciada por DTC/01/144-A/86, sendo composto de duas parcelas assinaladas com as letras «A» e «B».

3. Nos termos do n.º 2 da cláusula primeira da escritura de concessão a parcela «B», depois de pavimentada provisoriamente pela concessionária e aceite pela Administração, em conformidade com o disposto no n.º 1 da cláusula sexta, deverá reverter ao Território.

4. Em requerimento, datado de 19 de Fevereiro de 1992, a COGEC, veio comunicar que havia cumprido as obrigações estipuladas na cláusula sexta do contrato e requerer a reversão ao Território da área de 454 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «B» na referida planta.

5. Tendo em consideração que a pavimentação provisória da parcela em causa está em condições de ser aceite, poderá, portanto, efectuar-se a reversão ao Território da parcela «B».

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 30 de Julho de 1992.

Nestes termos, ao abrigo do disposto no artigo 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

*Cláusula primeira*

O primeiro outorgante (território de Macau) aceita a pavimentação provisória efectuada pela segunda outorgante (COGEC — Companhia Geral de Construção, Limitada) na área «B», assinalada na planta n.º DTC/01/144-A/86, da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, anexa à escritura de contrato de concessão lavrada em 30 de Outubro de 1987, a fls. 24 e seguintes do livro n.º 260, da Direcção dos Serviços de Finanças.

*Cláusula segunda*

Pelo presente contrato a parcela referida na cláusula anterior, com a área de 454 m<sup>2</sup>, integrante do terreno descrito sob o n.º

21 686 a fls. 167 do livro B-66, reverte ao Território para ficar afectada ao domínio público.

*Cláusula terceira*

A concessão do terreno, titulada pela escritura de contrato, referida na cláusula primeira deste contrato, passa a ter a área de 1 121 m<sup>2</sup>, conforme é assinalado na planta da DSCC, referenciada por DTC/01/144-A/86, com a letra «A», continuando a concessão a reger-se pelas cláusulas da referida escritura, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 111/SATOP/90, publicado no *Boletim Oficial* n.º 46, de 12 de Novembro, que não contrariem as cláusulas do presente contrato.

*Cláusula quarta*

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

Gabinete do Governador, em Macau, aos 21 de Agosto de 1992.  
— O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

**Despacho n.º 91/GM/92**

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade «Setwide Investments Limited», de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos localizados na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 57, e Travessa dos Ovos, onde se acha construído o edifício com os n.º 3 e 5, em Macau, com a área global de 115 m<sup>2</sup>, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação.

Concessão de uma parcela com 15 m<sup>2</sup>, a fim de ser anexada e aproveitada conjuntamente com o terreno concedido. (Processo n.º 429.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 114/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade «Setwide Investments Limited», com sede em Hong Kong, 18/F, Fairmount House, 8 Cotton Tree Drive, Central, por escrituras de 3 de Janeiro de 1990, lavrada a fls. 55 do livro n.º 11-D e de 1 de Fevereiro de 1991, lavrada a fls. 47 do livro n.º 447-C, ambas no 2.º Cartório Notarial de Macau, adquiriu os prédios descritos sob o n.º 848 a fls. 291 v. do livro B-5, n.º 866 a fls. 27 v. do livro B-6 e n.º 867 a fls. 29 v. do livro B-6 em nome da qual ficaram inscritos, conforme inscrições n.º 112 023 a fls. 181 v. do livro G-106 e n.º 116 986 a fls. 91 do livro G-119, da Conservatória do Registo Predial de Macau, correspondentes, respectivamente, ao edifício n.º 57, da Rua de Cinco de Outubro e n.º 3 e 5 da Travessa dos Ovos, em Macau.

2. Os referidos prédios são foreiros ao Território, conforme inscrições n.º 73 a fls. 26 v., 88 a fls. 30 v. e 90 a fls. 31, todas do livro F-1, respectivamente.

3. Pretendendo a citada adquirente reaproveitar os identificados terrenos, submeteu à apreciação da DSSOPT o respectivo projecto de construção que, apreciado, mereceu parecer de ser passível de aprovação com algumas condicionantes, entre as quais a de acordar com a Administração do Território as condições a que deverá obedecer a concessão dos terrenos.

4. Nestas circunstâncias, em conformidade com o disposto no artigo 107.º da Lei de Terras em vigor, a Sociedade «Setwide Investments Limited», representada por Ip Kai Ming e por Au Wing Keung, ambos casados, naturais de Hong Kong e domiciliados naquela cidade, na sede da Sociedade, solicitou autorização para reaproveitar os terrenos onde se encontram edificadas os prédios n.º 57, da Rua de Cinco de Outubro, e n.º 3 e 5 da Travessa dos Ovos, e ser-lhe, simultaneamente, concedida uma parcela anexa, com a área de 15 m<sup>2</sup>, que vinha sendo ocupada, sem título, pelo anterior proprietário dos edifícios, para ser anexada e aproveitada conjuntamente com os restantes terrenos.

5. Em face do parecer favorável emitido sobre o projecto, o Departamento de Solos fixou, em minuta de contrato, as condições a que deverá obedecer a modificação do aproveitamento dos terrenos e a concessão da parcela com os 15 m<sup>2</sup>, condições estas que foram aceites pela requerente, conforme evidencia o termo de compromisso firmado pelos seus citados representantes, em 29 de Outubro de 1991.

6. Os terrenos concedidos em apreço têm a área global de 114,54 m<sup>2</sup>, arredondada para 115 m<sup>2</sup>, e estão globalmente assinalados com a letra «A» na planta n.º 498/89, emitida pela DSCC em 10 de Agosto de 1991.

A área assinalada com a letra «B», com 15 m<sup>2</sup>, corresponde à área a conceder *ex novo* e que o anterior proprietário vinha ocupando, sem título.

7. Em 26 de Março de 1992, a Sociedade «Setwide Investments Limited» solicitou a junção ao processo de fotocópias autenticadas por notário privado do certificado de constituição da sociedade, indicação dos senhores Ip Kai Ming e Au Wing Keung como representantes legais com capacidade para obrigar a Sociedade e procuração dos mesmos, na qualidade de directores e em representação da «Setwide», qualidades e poderes que o mesmo notário reconheceu, nomeando os drs. João de Freitas e Costa e Pedro Branco, advogados com escritório em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 25, apartamento 25, 2.º andar, como procuradores da «Setwide» para os efeitos previstos no artigo 120.º da Lei de Terras.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 24 de Abril de 1992, nada teve a objectar ao deferimento dos pedidos, deliberando, todavia, dar nova redacção à cláusula primeira, em virtude da necessária anexação dos terrenos a reaproveitar.

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão e da revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta, expressamente, aceites mediante declaração datada de 17 de Agosto 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 nos artigos 29.º, n.º 2, e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido referido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

#### *Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, das parcelas de

terreno com a área global de 114,54 metros quadrados, ora rectificadas por arredondamento para 115 (cento e quinze) metros quadrados, situadas na Rua de Cinco de Outubro, onde se acha construído o edifício com o n.º 57, e Travessa dos Ovos, onde se encontram implantados os edifícios com os n.º 3 e 5, assinaladas globalmente com a letra «A» na planta referenciada por processo n.º 498/89, de 10 de Agosto de 1991, da DSCC, descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.º 848, 866 e 867, respectivamente a fls. 291 v. do livro B-5, 27 v. do livro B-6 e 29 v. do livro B-6, e inscritas a favor do segundo outorgante, conforme inscrições n.º 112 023 a fls. 181 v. do livro G-106 e n.º 116 986 a fls. 91 do livro G-119 daquela Conservatória;

b) A concessão por aforamento, a favor do segundo outorgante, da parcela de terreno, com a área de 15 (quinze) metros quadrados, não descrita na CRPM, assinalada com a letra «B» na planta já referida, à qual é atribuído o valor de \$ 73 770,00 (setenta e três mil, setecentas e setenta) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se, após demolição dos edifícios nelas existentes, a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 130 (cento e trinta) 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: 188 m<sup>2</sup> (cave e r/c);

Habitacional: 589 m<sup>2</sup> (1.º ao 5.º andar com duplex).

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 actualizado para \$ 69 680,00 (sessenta e nove mil, seiscentas e oitenta) patacas:

a) \$ 61 640,00 (sessenta e uma mil, seiscentas e quarenta) patacas, referente ao valor actualizado das parcelas já concedidas, assinaladas com a letra «A» na planta n.º 498/89, de 10 de Agosto de 1991, da DSCC;

b) \$ 8 040,00 (oito mil e quarenta) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga de uma só vez, 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 a pagar será de \$ 174,00 (cento e setenta e quatro) patacas, assim discriminado:

a) \$ 154,00 (cento e cinquenta e quatro) patacas, referente às parcelas já concedidas, assinaladas com a letra «A» na planta n.º 498/89, de 10 de Agosto de 1991, da DSCC;

b) \$ 20,00 (vinte) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

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.ª 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 iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da referida publicação.

#### *Cláusula quinta — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao 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 \$ 639 355,00 (seiscentas e trinta e nove mil, trezentas e cinquenta e cinco) patacas, que será pago, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

#### *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 Governador, em Macau, aos 21 de Agosto de 1992.  
— O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.



**RUA CINCO DE OUTUBRO, Nº 57  
e TRAVESSA DOS OVOS, Nºs 3 e 5**

	H (m)	P (m)
1	19 812.3	18 614.0
2	19 816.9	18 614.9
3	19 820.2	18 616.8
4	19 822.7	18 617.6
5	19 822.8	18 617.2
6	19 826.5	18 618.3
7	19 830.4	18 619.7
8	19 833.0	18 611.8
9	19 829.2	18 610.5
10	19 825.1	18 609.2
11	19 823.8	18 613.4
12	19 816.2	18 610.8
13	19 813.6	18 610.0
14	19 810.2	18 508.9
15	19 308.9	18 512.9

ÁREA "A" = 115 m<sup>2</sup>

ÁREA "B" = 15 m<sup>2</sup>

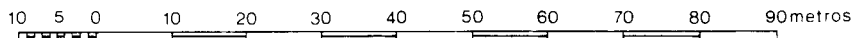
**Confrontações actuais:**

- Parcela A  
Terreno das descrições (nº848, B-5), (nº866, B-5) e (nº867, B-6).
- NE - Nº14 da Rua do Tarrafeiro (nº862, B-6) Nº18 da mesma Rua (nº860, B-6) e o nº7 da Travessa dos Ovos (nº868, B-6);
- SE - Prédio nº59 da Rua Cinco de Outubro e nº11 da Travessa dos Ovos (nº846, B-5) e barracas à Travessa dos Ovos;
- SW - Prédio nº59 da Rua Cinco de Outubro e nº1 da Travessa dos Ovos (nº846, B-5) e a Parcela B;
- NW - Nº55 da Rua Cinco de Outubro (nº844, B-5) e o tardoz dos nºs 14 e 16 da Rua do Tarrafeiro (nºs 862 e 861, B-6).
- Parcela B  
Terreno do Território ocupado mas nunca concedido.
- NE - Parcela A;
- SE - Prédio nº59 da Rua Cinco de Outubro e nº1 da Travessa dos Ovos (nº846, B-5);
- SW - Rua Cinco de Outubro;
- NW - Nº55 da Rua Cinco de Outubro (nº844, B-5).

**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)