

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

**Despacho n.º 46/SATOP/93**

Respeitante ao pedido feito pela «Companhia de Construção e Fomento Predial Mei Mei, Limitada», de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 81 (oitenta e um) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 68-F, da Rua de Tomás Vieira, em virtude da modificação do aproveitamento e alteração de finalidade, com a construção de um novo edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 1 236.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 114/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chan Po Shan, solteira, maior, natural de Macau e residente em Hong Kong, era titular do domínio útil de um terreno sito em Macau, com a área de 81 (oitenta e um) metros quadrados, onde se encontrava implantado o prédio n.º 68-F, da Rua de Tomás Vieira. O prédio encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 11 101 a folhas 2 v. do livro B-30, estando o domínio directo inscrito a favor do Território com o n.º 2 048 a folhas 173 do livro F-3. O prédio estava inscrito a favor da concessionária sob o n.º 116 970 a folhas 83 do livro G-119.

2. Por requerimento datado de 27 de Abril de 1992, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a concessionária, através do seu procurador Teng Man Lai, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a construção de um edifício com 6 (seis) pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, de acordo com o projecto apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), sobre o qual tinha sido emitido parecer favorável em 1 de Abril de 1992.

3. Apreciado o pedido, o Departamento de Solos daquela Direcção de Serviços procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pela concessionária, conforme consta da declaração datada de 28 de Maio de 1992.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que se pronunciou favoravelmente no parecer n.º 99/92. O Conselho Consultivo emitiu também parecer favorável em sessão de 5 de Agosto de 1992, que foi homologado por S. Ex.ª o Governador em 6 de Agosto de 1992.

5. 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 à requerente, através do ofício da Comissão de Terras n.º 294/ACTEXA/92, de 17 de Agosto.

6. Em resposta, veio a «Companhia de Construção e Fomento Predial Mei Mei, Limitada», através de requerimento datado de 20 de Agosto de 1992, solicitar a substituição de parte no processo, invocando a compra do prédio em questão, por escritura de compra e venda lavrada no cartório privado do dr. Frederico Rato, em 26 de Junho de 1992. Declarou, ainda, aceitar expressamente as condições de revisão do contrato estabelecidas na minuta enviada à anterior titular.

7. O processo foi, de novo, enviado ao Departamento de Solos da DSSOPT que, considerando não haver motivos para alterar as condições da concessão, propôs que a declaração de aceitação apresentada pela requerente fosse aceite como se de um pedido inicial se tratasse, considerando-se válidos os actos praticados no processo já iniciado, em obediência ao princípio da economia processual.

8. No caso concreto nada obstava a que a concessionária inicial transmitisse as situações decorrentes da concessão, uma vez que se está perante uma concessão definitiva, que dispensa autorização da entidade concedente nos casos de transmissão dos direitos resultantes da concessão.

9. O processo foi então remetido à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 20 de Janeiro de 1993, nada teve a objectar a que a nova requerente fosse autorizada a modificar o aproveitamento do terreno nas mesmas condições da anterior.

10. 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 à requerente, e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 22 de Março, assinada pelo seu representante Teng Man Lai ou Tin Boon Lay, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo 1.º Cartório Notarial de Macau, conforme consta do reconhecimento exarado naquela declaração.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o 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 identificado 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 ao terreno com a área de 81 (oitenta e um) metros quadrados, situado na Rua de Tomás Vieira, onde se encontra implantado o prédio n.º 68-F, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 11 101 a fls. 2 v. do livro B-30 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 71 a fls. 72 do livro G-1 L.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 545/91, emitida em 15 de Janeiro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), passa a reger-se pelo presente contrato.

*Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo rés-do-chão e 5 (cinco) andares superiores.

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

Comercial: rés-do-chão, com a área de 70 m<sup>2</sup>;

Habitacional: 1.º ao 5.º andares, com a área de 563 m<sup>2</sup>.

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 \$ 40 080,00 (quarenta mil e oitenta) 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 à segunda outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 100,00 (cem) 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.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve 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, a segunda outorgante deve 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

*Cláusula sexta — Prémio do contrato*

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 441 157,00 (quatrocentas e quarenta e uma mil, cento e cinquenta e sete) patacas, 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, a segunda 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 da 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

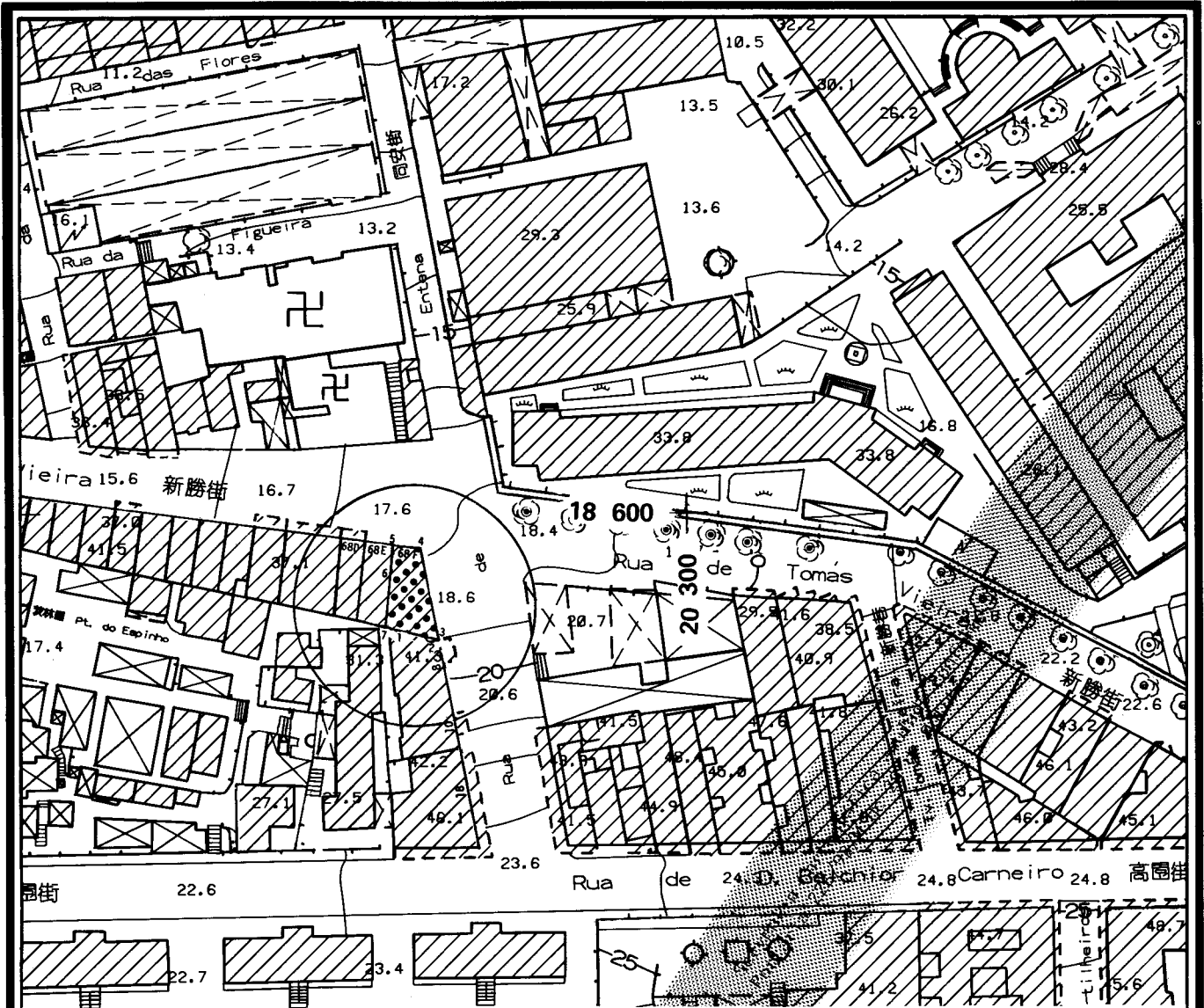
*Cláusula décima — Foro competente*

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

*Cláusula décima primeira — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, 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, 1 de Abril de 1993. — O Secretário-Adjunto, José Manuel Machado.



RUA TOMÁS VIEIRA, N.º. 68F  
(N.º. 11101, B-30)

	M (m)	P (m)
1	20 256,3	18 582,6
2	20 260,6	18 581,5
3	20 262,6	18 581,1
4	20 260,1	18 594,9
5	20 255,7	18 595,4
6	20 255,2	18 590,8
7	20 254,5	18 583,1



ÁREA = 81 m2

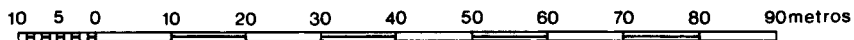
Confrontações actuais:

- N - Rua Tomás Vieira;
- S - Prédio N.ºs 8 e 10 da Rua da Entena (N.º 12480, B-33);
- E - Rua da Entena;
- W - Prédio N.º 68E da Rua Tomás Vieira (N.º 11100, B-30).

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)