

**Despacho n.º 55/SATOP/93**

Respeitante ao pedido feito pela «Companhia de Construção San Ho, Limitada» de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 43 (quarenta e três) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 28, da Travessa dos Algibebes, em virtude da modificação do aproveitamento e alteração da finalidade, com a construção de um novo edifício, destinado a comércio e escritórios, (Processo n.º 1 235.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 61/92, da Comissão de Terras).

**Considerando que:**

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada «Companhia de Construção San Ho, Limitada», com sede em Macau, na Avenida de Horta e Costa, n.º 30-A, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 721 a fls. 87 v. do livro C-5.º, legalmente representada por Wong Man, é titular do domínio útil de um terreno com a área de 43 (quarenta e três) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 28, da Travessa dos Algibebes, descrito sob o n.º 1 279 a fls. 298 v. do livro B-7 da Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) e inscrito a seu favor sob o n.º 2 494 a fls. 63 do livro G-7, da mesma Conservatória.

O domínio directo a favor do Território encontra-se inscrito sem número, a fls. 106 do livro B-10.

2. Pretendendo a referida concessionária efectuar o reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício com cinco pisos, destinado a comércio e escritórios, em 6 de Janeiro de 1992, submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao seu reaproveitamento e condicionado à rectificação de alguns aspectos técnicos, bem como ao cumprimento do parecer do Instituto Cultural de Macau (ICM).

3. Com efeito, inserindo-se o projecto na «Zona de Protecção das Ruínas de S. Paulo», o processo foi enviado ao ICM, que emitiu parecer favorável em 21 de Janeiro de 1992, desde que preenchidos os requisitos respeitantes ao tipo de materiais a empregar na fachada, o qual foi homologado pelo Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, por despacho de 24 de Janeiro de 1992.

4. Nestas circunstâncias, em requerimento datado de 11 de Abril de 1992, dirigido a S. Ex.º o Governador, a «Companhia de Construção San Ho, Limitada» solicitou autorização para alterar a finalidade do terreno e modificar o seu aproveitamento, de acordo com o referido projecto, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 107.º da Lei de Terras.

5. Tendo em consideração o projecto apresentado e os pareceres que sobre ele foram emitidos, 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 deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente, mediante declaração datada de 29 de Maio de 1992, firmada por Wong Man, na qualidade de representante legal.

6. O terreno em apreço tem a área de 43 (quarenta e três) metros quadrados e vem assinalado na planta referenciada por Processo n.º 3 278/90, emitida em 5 de Maio de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Julho de 1992, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

8. 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 revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 30 de Março de 1993, assinada pelo gerente, Wong Man, com poderes para o acto, qualidade e poderes verificados pela informação, por escrito, da Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel, de 9 de Março de 1993, exibida no 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento n.º 48, de 1 de Abril p.p.

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 de revisão do contrato de concessão 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 43 (quarenta e três) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 28, da Travessa dos Algibebes, 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 1 279 a fls. 298 v. do livro B-7, e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 2 494 a fls. 63 do livro G-7.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 278/90, emitida em 5 de Maio de 1992, 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, compreendendo 5 (cinco) pisos.

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

Comercial: da cave até ao 2.º andar, com a área de 172 m<sup>2</sup>;

Escritórios: 3.º andar, com a área de 37 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 \$ 18 810,00 (dezoito mil, oitocentas e dez) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve 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 \$ 51,00 (cinquenta e uma) patacas.

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

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra 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, 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 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, o projecto só se considera 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, entende-se 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, a segunda outorgante pode 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 sujeita 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 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 \$ 365 814,00 (trezentas e sessenta e cinco mil, oitocentas e catorze) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 185 814,00 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentas e catorze) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 97 812,00 (noventa e sete mil, oitocentas e doze) 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, 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 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.<sup>ª</sup> 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, aos 21 de Abril de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



TRAVESSA DOS ALGIBEBES, Nº. 28  
(Nº1279, B-7)

	M (m)	P (m)
1	20 105.9	18 248.2
2	20 111.8	18 249.3
3	20 115.0	18 244.9
4	20 108.2	18 241.1



ÁREA = 43 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

- N - Travessa dos Algibebes;
- S - Prédio Nº2 da Rua da Palha (Nº12553, B-33);
- E - Rua da Palha;
- W - Prédio Nº26 da Travessa dos Algibebes (Nº6862, B-24).

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)