

**Despacho n.º 53/SATOP/94**

Respeitante ao pedido feito pela «Companhia de Investimento e Desenvolvimento Imobiliário San Iau Lei (Macau), Limitada», de doação ao Território de duas parcelas de terreno com a área global de 517 (quinhentos e dezassete) metros quadrados, sitas em Macau, na Rua do Padre António Roliz, seguida da concessão, por aforamento, de parte do terreno doado e de uma parcela confinante com a área de 192 (cento e noventa e dois) metros quadrados, tendo em vista o seu aproveitamento conjunto, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e estacionamento (Processo n.º 1 321.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 19/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Através de requerimento datado de 8 de Abril de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, Fong Chi Keong, na qualidade de titular em regime de propriedade perfeita de um terreno, sito em Macau, onde se encontram implantados os prédios com os n.ºs 1 a 15, da Rua do Padre António Roliz, solicitou a compra de uma parcela de terreno contígua, sita na mesma rua, com vista ao seu aproveitamento conjunto. Na mesma data submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), um estudo prévio para aproveitamento conjunto dos terrenos.

2. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a unificação das parcelas de terreno sido por mim autorizada em despacho de 26 de Junho de 1993, pela venda da parcela do Território ou por outra forma a acordar, condicionada, porém, à apresentação de um novo estudo prévio.

3. Posteriormente, através de requerimento datado de 30 de Julho de 1993, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada «Companhia de Investimento e Desenvolvimento Imobiliário San Iau Lei (Macau), Limitada», veio comunicar que havia adquirido os prédios n.ºs 1 a 15, da Rua do Padre António Roliz, por escritura pública de compra e venda outorgada em 28 de Maio de 1993. Solicita a continuidade do processo, requerendo a unificação do regime jurídico dos terrenos através de doação e posterior concessão, por aforamento, da parcela de propriedade perfeita e a concessão ex-novo da parcela confinante. Em Setembro de 1993, a requerente apresentou um novo estudo prévio que mereceu parecer favorável da DSSOPT.

4. Os terrenos em causa encontram-se assinalados na planta referenciada por processo n.º 3 657/91, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 6 de Setembro de 1993. As parcelas assinaladas com as letras «A» e «B», com a área global de 517 (quinhentos e dezassete) metros quadrados, estão descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 12 634, 12 635, 12 636 e 12 637, a fls. 19 a 20 v., todas do livro B-34, e estão inscritas a favor da requerente sob o n.º 3 520 a fls. 118 do livro G-24L. A parcela assinalada com a letra «C», com a área de 192 (cento e noventa e dois) metros quadrados, está omissa na CRPM, conforme certidão negativa emitida em 27 de Abril de 1993, pela mesma Conservatória, e pertence ao domínio privado do Território.

5. Analisado o processo em causa, 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, com as quais a requerente concorreu em 21 de Fevereiro de 1994.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Março de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

7. 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 doação e concessão foram notificadas à sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Maio de 1994, assinada por Ho Weng Cheong, casado, natural de Macau e a residente, na Rua do Pagode, n.º 52, em nome e representação da requerente, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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 940.º e seguintes do Código Civil e artigos 29.º e 44.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, devendo o contrato respectivo ser titulado por escritura pública, nos termos e condições do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e a «Companhia de Investimento e Desenvolvimento Imobiliário San Iau Lei (Macau), Limitada», como segunda outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. A segunda outorgante doa, livres de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, que aceita, os terrenos com a área global de 517 (quinhentos e dezassete) metros quadrados, situados em Macau, na Rua do Padre António Roliz, onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 1 a 15, inscritos na CRPM a favor daquele, em regime de propriedade perfeita, sob o n.º 3 520 a fls. 118 do livro G-24L e descritos, respectivamente, sob os n.ºs 12 634, 12 635, 12 636 e 12 637, a fls. 19 v., 20 e 20 v., todas do livro B-34, os quais serão entre si anexados, após a demolição dos edifícios neles existentes e que se encontram assinalados com as letras «A» e «B» na planta anexa n.º 3 657/91, emitida pela DSCC, em 6 de Setembro de 1993. A parcela «B», com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, a desanexar do terreno resultante da anexação referida, destina-se a integrar a via pública.

2. O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por aforamento, a parcela de terreno doada pelo n.º 1 desta cláusula, com a área de 490 (quatrocentos e noventa) metros quadrados, assinalada pela letra «A» na citada planta, à qual se atribui o valor de \$ 11 314 220,00 (onze milhões, trezentas e catorze mil, duzentas e vinte) patacas.

3. O primeiro outorgante concede, ainda, à segunda outorgante, por aforamento, a parcela de terreno confinante, situada na Rua do Padre António Roliz, onde se acha construído o prédio com os n.ºs 17 e 19, não descrita na CRPM, com a área de 192 (cento e noventa e dois) metros quadrados, assinalada com a letra «C» na planta da DSCC n.º 3 657/91, à qual se atribui o

valor de \$ 4 170 208,00 (quatro milhões, cento e setenta mil, duzentas e oito) patacas.

4. As parcelas de terreno a que se referem os n.ºs 2 e 3 desta cláusula passam a constituir, depois de anexadas, um único lote, daqui em diante designado, simplesmente, por terreno, com a área de 682 (seiscentos e oitenta e dois) metros quadrados, assinalado com as letras «A» e «C» na planta anexa com n.º 3 657/91, da DSCC, que faz parte integrante do 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 um pódio com sete pisos, sobre o qual se edificará uma torre com 17 (dezassete) pisos, num total de 24 (vinte e quatro) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e sobreloja, com a área de 835 m<sup>2</sup>;

Habitacional: 6.º ao 22.º andar, com a área de 6 725 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 1.º ao 5.º andar, com a área de 3 682 m<sup>2</sup>.

3. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeito de 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 \$ 932 760,00 (novecentas e trinta e duas mil, setecentas e sessenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 670 188,00 (seiscentas e setenta mil, cento e oitenta e oito) patacas, referentes ao valor da parcela doada e ora concedida, assinalada pela letra «A» na planta n.º 3 657/91, emitida em 6 de Setembro de 1993, pela DSCC;

b) \$ 262 572,00 (duzentas e sessenta e duas mil, quinhentas e setenta e duas) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com a letra «C» na citada planta.

2. O preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de dez dias, contados da data de entrega à segunda outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é fixado em \$ 2 332,00 (duas mil trezentas e trinta e duas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 1 676,00 (mil seiscentas e setenta e seis) patacas, referentes à parcela agora doada e concedida, assinalada pela letra «A» na planta n.º 3 657/91, emitida em 6 de Setembro de 1993, pela DSCC;

b) \$ 656,00 (seiscentas e cinquenta e seis) patacas, referentes à parcela agora concedida, assinalada pela letra «C» na mesma planta.

4. A segunda outorgante fica isenta do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea a) do n.º 1 desta cláusula, correspondente à parcela doada e ora concedida.

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 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 consideram 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, entende-se que, para à apreciação dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 90 (noventa) 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda 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 dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa até \$ 5 000,00 (cinco 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 \$ 4 170 208,00 (quatro milhões, cento e setenta mil, duzentas e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 2 500 000,00 (dois milhões e quinhentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante \$ 1 670 208,00 (um milhão, seiscentas e setenta mil, duzentas e oito) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa prestação de capital e juros, no montante de \$ 1 728 665,00 (um milhão, setecentas e vinte e oito mil, seiscentas e sessenta e cinco) patacas, vencendo-se 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

#### *Cláusula sétima — Encargos especiais*

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação da parcela de terreno com a área de 192 (cento e noventa e dois) metros quadrados, assinalada pela letra «C» na planta n.º 3 657/91, emitida em 6 de Setembro de 1993, pela DSCC, bem como a remoção de todas as construções e materiais aí existentes.

#### *Cláusula oitava — Transmissão*

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e fica sujeita à revisão das condições do presente contrato.

#### *Cláusula nona — 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 décima — 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.

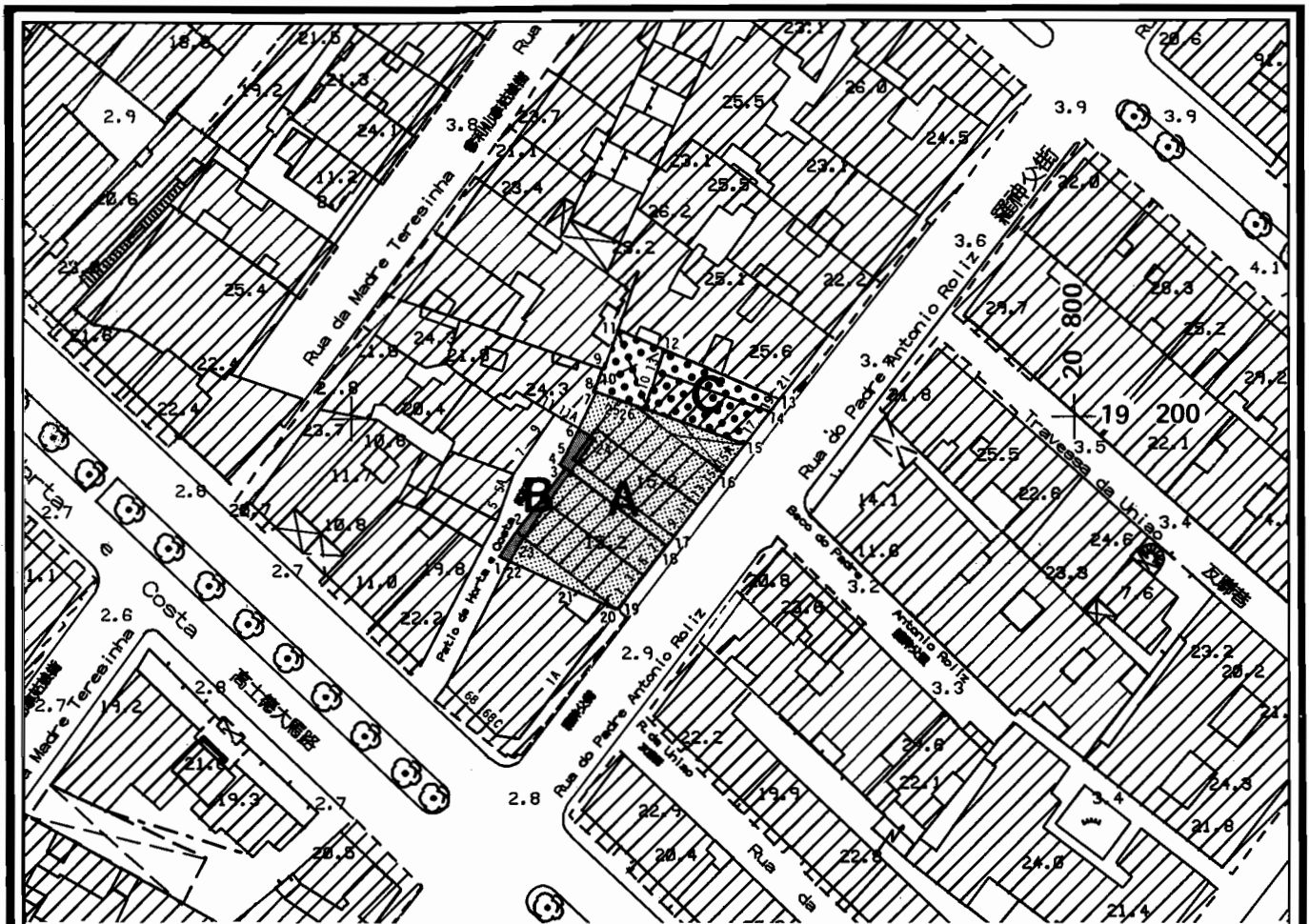
#### *Cláusula décima primeira — Foro competente*

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

#### *Cláusula décima segunda — 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 24 de Maio de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Padre António Roliz nºs 1 a 19

	M (m)	P (m)
1	20 720,4	19 180,8
2	20 722,7	19 184,2
3	20 729,4	19 193,0
4	20 728,7	19 193,4
5	20 729,6	19 194,8
6	20 731,3	19 198,3
7	20 733,9	19 203,6
8	20 733,6	19 203,7
9	20 734,7	19 206,9
10	20 734,8	19 206,8
11	20 736,8	19 212,2
12	20 743,2	19 209,5
13	20 759,2	19 202,6
14	20 757,8	19 200,9
15	20 754,4	19 196,4
16	20 751,2	19 192,3
17	20 744,3	19 183,5
18	20 743,3	19 182,1
19	20 736,5	19 173,4
20	20 734,5	19 174,3
21	20 731,2	19 175,9
22	20 721,7	19 180,2
23	20 722,9	19 182,6
24	20 733,5	19 197,1
25	20 736,7	19 202,6
26	20 738,9	19 201,8



Área "A" = 490 m<sup>2</sup>



Área "B" = 27 m<sup>2</sup>



Área "C" = 192 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

-Parcela A  
Parte do terreno das desc. (N.ºs12634 a 12637, B-34).

NE - Parcela C;  
SE - Rua Padre António Roliz;  
SW - Prédio N.ºs68C e 68D da Avenida Horta e Costa e N.º1A da Rua Padre António Roliz (N.º13085, B-35);  
NW - Parcela B e prédio N.ºs32 e 32A da Rua Madre Iresina com portas N.ºs11 e 11A do Pátio de Horta e Costa (N.º6303, B-24).

-Parcela B  
Parte do terreno das desc. (N.ºs12634 a 12637, B-34), a integrar no domínio Público do Território (Pátio Horta e Costa).

NE/SE - Parcela A;  
SW/NW - Pátio Horta e Costa;

-Parcela C  
Prédio N.ºs17 e 19 da Rua Padre António Roliz, que face aos elementos disponíveis se presume omissa na CRP.

NE - Prédio N.ºs21 a 23A da Rua Padre António Roliz (N.º13940, B-37);  
SE - Rua Padre António Roliz;  
SW - Parcela A;  
NW - Prédios, nos 24 a 26A da Rua Madre Teresina (N.º14158, B-39) e o N.º32 e 32A da mesma Rua c/portas N.ºs11 e 11A do Pátio de Horta e Costa (N.º6303, B-24).

OBS:-As parcelas (A+B), correspondem à totalidade do terreno das desc. (N.ºs12634 a 12637, B-34).

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)