

Despacho n.º 54/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Soondouble, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área rectificada para 774 (setecentos e setenta e quatro) metros quadrados, sito em Macau, na Rua Nova à Guia, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 47-A, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a finalidade habitacional (Processo n.º 1 330.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 17/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 3 de Maio de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a sociedade denominada Companhia de Construção e Investimento Predial Soondouble, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.º 173-177, edifício Marina Plaza, r/c, «P» e «Q», matriculada na Conservatória de Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 3 093 a fls. 184 do livro C-8.º, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 743,74 m², rectificada por nova medição para 774 m², situado em Macau, na Rua Nova à Guia, onde se acha construído o prédio com o n.º 47-A, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual mereceu parecer passível de aprovação.

2. O referido terreno, assinalado na planta n.º 2 549/89, emitida em 20 de Abril de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), é foreiro ao Território, conforme inscrição n.º 2 686 a fls. 148 v. do livro F-4 da Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), encontra-se descrito sob o n.º 12 190 a fls. 179 do livro B-32 e inscrito a favor da requerente segundo a inscrição n.º 107 980 a fls. 8 do livro G-96.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado e o parecer favorável que sobre este havia sido emitido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições de revisão da concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme se alcança da declaração apresentada em 29 de Janeiro de 1994.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 10 de Março de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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, e por esta expressamente aceites, mediante declaração com data de apresentação de 17 de Maio de 1994, subscrita pelos seus gerentes, Pedro Chiang, casado, natural do Cambodja, de nacionalidade portuguesa, residente na Rua de Sacadura Cabral, n.º 19, r/c, e por Wu Ka I, aliás Miguel Wu, solteiro, maior, de nacionalidade portuguesa, residente na Rua da Ribeira do Patane, n.º 16, r/c, com poderes para o acto de qualidade e poderes que foram verificados pela informação, por escrito, da competente Conservatória, de 30 de Abril de 1994, exibida no 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 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, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção e Investimento Predial Soondouble, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área inicial de 743,74 (setecentos e quarenta e três vírgula setenta e quatro) metros quadrados, rectificada por novas medições para 774 (setecentos e setenta e quatro) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 47-A, da Rua Nova à Guia, em Macau, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 12 190 a fls. 179 do livro B-32, e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 107 980 a fls. 8 do livro G-96.

3. A concessão do terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «B», na planta anexa com o n.º 2 549/89, emitida em 20 de Abril de 1993, pela 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 10 (dez) pisos.

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

Habitacional: 2.º ao 9.º andar, com a área de 5 165 m²;

Estacionamento: rés-do-chão e 1.º andar, com a área de 1 157 m².

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.

4. A área de 100 (cem) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta n.º 2 549/89, é, por imposição urbanística, zona *non aedificandi*.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 632 200,00 (seiscentas e trinta e duas mil e duzentas) 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 de entrega à segunda outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 1 581,00 (mil quinhentas e oitenta e uma) 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 24 (vinte e quatro) 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 de obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, 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 considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos de 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 observam 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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 — Encargo especial

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, o acesso por escadaria à Estrada do Visconde de São Januário, conforme planta de alinhamento oficial emitida em 5 de Julho de 1993.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quarta, relativamente ao 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 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 sétima — Prémio

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 4 137 050,00 (quatro milhões, cento e trinta e sete mil e cinquenta) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 2 137 050,00 (dois milhões, cento e trinta e sete mil e cinquenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 2 000 000,00 (dois milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 052 800,00 (um milhão, cinquenta e duas mil e oitocentas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

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 quinta;
 - f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.
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.

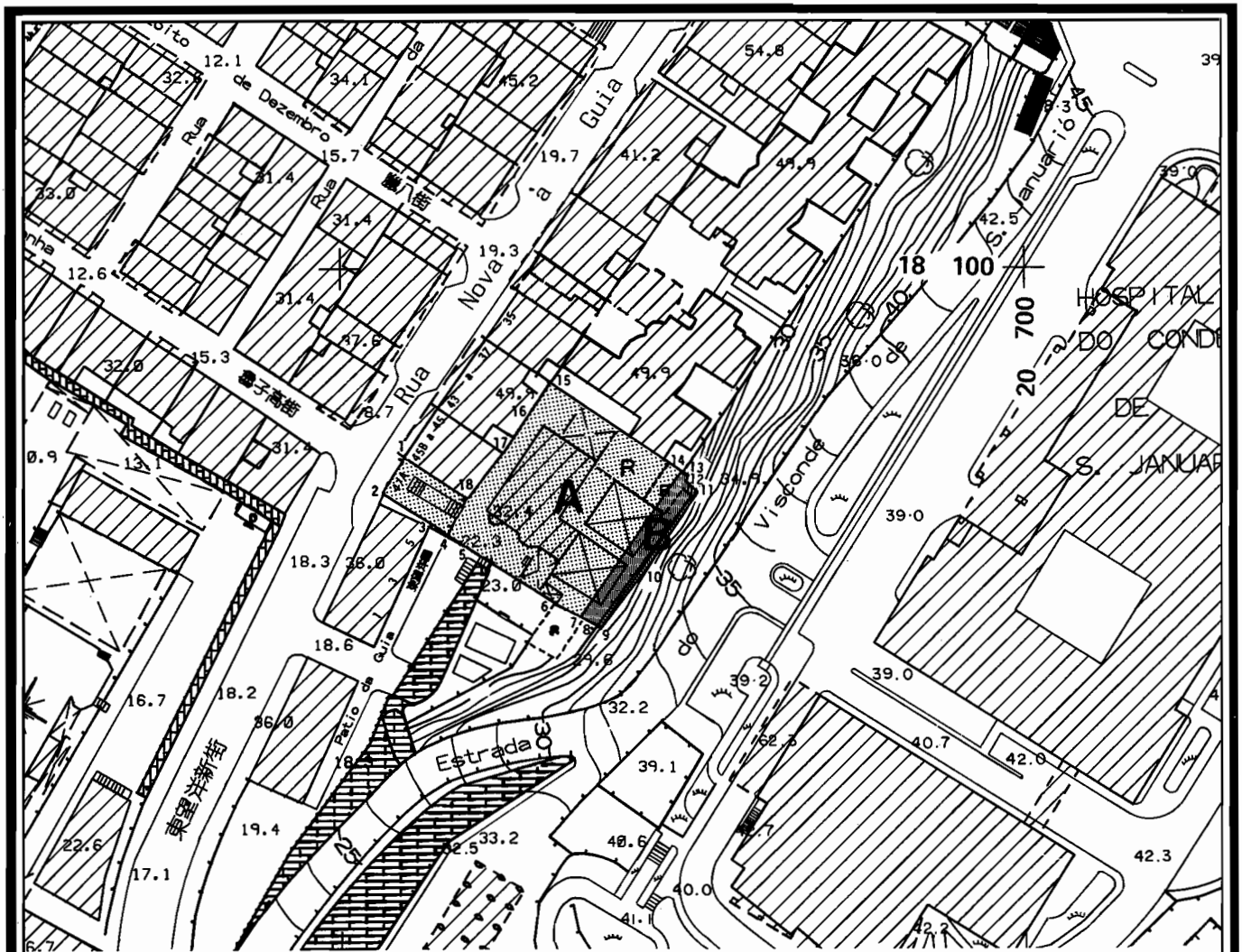
Cláusula décima primeira — Foro competente

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 Nova à Guia, N.º47A

	M(m)	P(m)
1	20 609,5	18 072,6
2	20 606,1	18 067,6
3	20 611,6	18 064,1
4	20 613,8	18 062,6
5	20 617,8	18 059,8
6	20 630,8	18 051,4
7	20 635,0	18 049,2
8	20 637,1	18 048,1
9	20 638,3	18 047,5
10	20 644,9	18 056,4
11	20 652,4	18 067,4
12	20 650,5	18 068,7
13	20 650,9	18 069,7
14	20 649,6	18 070,6
15	20 630,4	18 083,1
16	20 626,9	18 077,8
17	20 623,8	18 073,2
18	20 618,8	18 066,7



Área "A" = 674 m²



Área "B" = 100 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte do terreno da desc. (N.º12190, B-32)
- NE - Prédios, com entrada pela Rua Nova à Guia construído no terreno descrito sob o (N.º21733, B-77) e o N.ºs45 a 45B da Rua Nova à Guia (N.º5794, B-23);
- SE - Parcela B;
- SW - Prédio N.ºs1 a 5 do Pátio da Guia (N.º20344, B-44), o mesmo Pátio, Terreno do Território situado entre o Pátio da Guia e a Estrada Visconde de S. Januário, em parte desc. sob o (N.º14343, B-38), concedido por arrendamento à Associação de Karaté do Seigokan de Macau;
- NW - Tardozes dos prédios, n.ºs39 a 43 (N.º5790, B-23) e N.ºs45 a 45B (N.º5794, B-23) da Rua Nova à Guia e a mesma Rua.
- Parcela B
Parte do terreno da desc. (N.º12190, B-32) (Área Non Aedificandi)
- NE - Prédio com entrada pela Rua Nova à Guia construído sob o terreno descrito sob o (N.º21733, B-77);
- SE/SW - Terreno do Território;
- NW - Parcela A.

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)