

**Despacho n.º 83/SATOP/94**

Respeitante ao pedido feito por Henrique Jong, aliás Jong Kong Ki, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 1 116 m<sup>2</sup>, rectificada por nova medição para 1 171 (mil cento e setenta e um) metros quadrados, sito na ilha da Taipa, na Estrada de Sete Tanques, destinado a finalidade habitacional. Devolução do domínio útil de 14 (catorze) metros quadrados, para cumprimento dos alinhamentos definidos para o local. Multa por incumprimento do prazo global de aproveitamento (Processo n.º 6 084.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 93/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada em 14 de Novembro de 1980, na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), lavrada a fls. 61 e seguintes do livro de notas n.º 184, foi concedido, por aforamento, e precedido de hasta pública, a favor de Henrique Jong, aliás Jong Kong Ki, natural de Hong Kong, de nacionalidade portuguesa, casado com Chue Chor Wan, no regime de comunhão de adquiridos, residente em Macau, na Rua do Comandante Mata e Oliveira, n.º 28, um terreno com a área de 1 116 m<sup>2</sup>, rectificada por nova medição para 1 171 m<sup>2</sup>, situado na Estrada de Sete Tanques, junto ao cruzamento com a Estrada de Marques Esparteiro, na ilha da Taipa, destinado à construção de um edifício para fins habitacionais, em conformidade com os projectos de arquitectura e estabilidade a fornecer pela Administração do Território.

2. Nos termos da cláusula quinta da escritura do contrato de concessão, o terreno deveria ser aproveitado no prazo global de três anos, a contar da data da celebração da escritura, sob pena de se considerar anulado o contrato com perda do preço pago e reversão ao Estado do terreno com as respectivas benfeitorias.

3. Não tendo a Administração do Território apresentado os referidos projectos até 20 de Fevereiro de 1981, o adjudicatário, por sua iniciativa, submeteu à aprovação da então Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes (DSOPT) um projecto de arquitectura, que obteve parecer favorável, vindo aquela Direcção de Serviços a emitir a respectiva licença de obras em 3 de Abril de 1982, que o concessionário acabou por deixar caducar.

4. O processo de concessão em apreço veio a sofrer, no seu percurso, vicissitudes várias, que conduziram a demoradas negociações, pelo que só na presente data este se encontra em condições de poder prosseguir.

5. Assim sendo, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor do prémio devido e fixou em minuta de contrato as condições a que deverá obedecer a revisão do contrato, que foram aceites pelo concessionário em 21 de Janeiro de 1994.

6. O terreno tem a área registral de 1 116 m<sup>2</sup>, rectificada por nova medição para 1 171 m<sup>2</sup>, assinalada com as letras «A» e «B» na planta n.º 206/89, emitida em 6 de Julho de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), dos quais, por força do alinhamento definido para o local, reverte ao Território, livre de ónus ou encargos, a parcela assinalada com a letra «B», com 14 m<sup>2</sup>, destinada a integrar a via pública. Para esse efeito, a sucursal em Macau do Banco Totta e Açores, S.A., com sede em Lisboa, consentiu no cancelamento parcial da hipoteca do

domínio útil do terreno, registada a seu favor sob o n.º 25 214 a fls. 76 do livro C-42, através de documento autenticado com termo de autenticação notarial, cuja fotocópia autenticada se acha arquivada no processo da Comissão de Terras.

7. O terreno concedido passará, assim, a ser constituído apenas pela parcela «A» da planta supra-identificada, com a área de 1 157 m<sup>2</sup>, e o seu aproveitamento será feito com a construção de um edifício de 13 pisos, em regime de propriedade horizontal, afecto às finalidades de estacionamento e habitação.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, em sessão de 29 de Março de 1994, emitiu parecer no sentido de poder ser deferido o pedido de revisão da concessão.

9. Atendendo ao incumprimento, por parte do concessionário, do prazo global de aproveitamento do terreno, determinei, em despacho exarado na informação n.º 57/SOLDEP/93, de 4 de Maio, a aplicação de uma multa no valor de \$ 24 000,00 patacas, nos termos do artigo 105.º da Lei de Terras.

A multa em apreço foi paga na Delegação de Finanças das Ilhas, em 23 de Junho de 1994, através da Guia n.º 44, emitida pela Comissão de Terras.

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 foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 6 de Julho de 1994, também assinada pelo cônjuge.

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 por Henrique Jong, aliás Jong Kong Ki, como segundo outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno situado na Estrada de Sete Tanques, na ilha da Taipa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21 443 a fls. 168 do livro B-49, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 83 217 a fls. 45 do livro G-53, com a área de 1 116 m<sup>2</sup>, rectificada por novas medições para 1 171 m<sup>2</sup>, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 206/89, emitida em 6 de Julho de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato;

b) A reversão ao primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 14 (catorze) metros quadrados, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta mencionada.

2. A concessão da parcela de terreno, agora com a área de 1 157 (mil cento e cinquenta e sete) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalado com a

letra «A» na referida planta, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

*Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício de 13 (treze) pisos, em regime de propriedade horizontal, afectado às seguintes finalidades de utilização:

Estacionamento: rés-do-chão e 1.º andar, com a área de 923 m<sup>2</sup>;

Habitacional: 2.º ao 12.º andar, com a área de 7 077 m<sup>2</sup>.

2. 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 \$ 5 700 000,00 (cinco milhões e setecentas mil) patacas, montante que já se encontra integralmente liquidado.

2. O foro anual é actualizado para \$ 3 000,00 (três mil) patacas.

*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, o segundo outorgante deve iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da publicação referida no número anterior.

*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 \$ 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 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do presente contrato, o montante de \$ 6 959 689,00 (seis

milhões, novecentas e cinquenta e nove mil, seiscentas e oitenta e nove) patacas, que é liquidado da seguinte forma:

a) \$ 3 500 000,00 (três milhões e quinhentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 3 459 689,00 (três milhões, quatrocentas e cinquenta e nove mil, seiscentas e oitenta e nove) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 821 180,00 (um milhão, oitocentas e vinte e uma mil, cento e oitenta) 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 fica sujeita 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 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.<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.

te, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

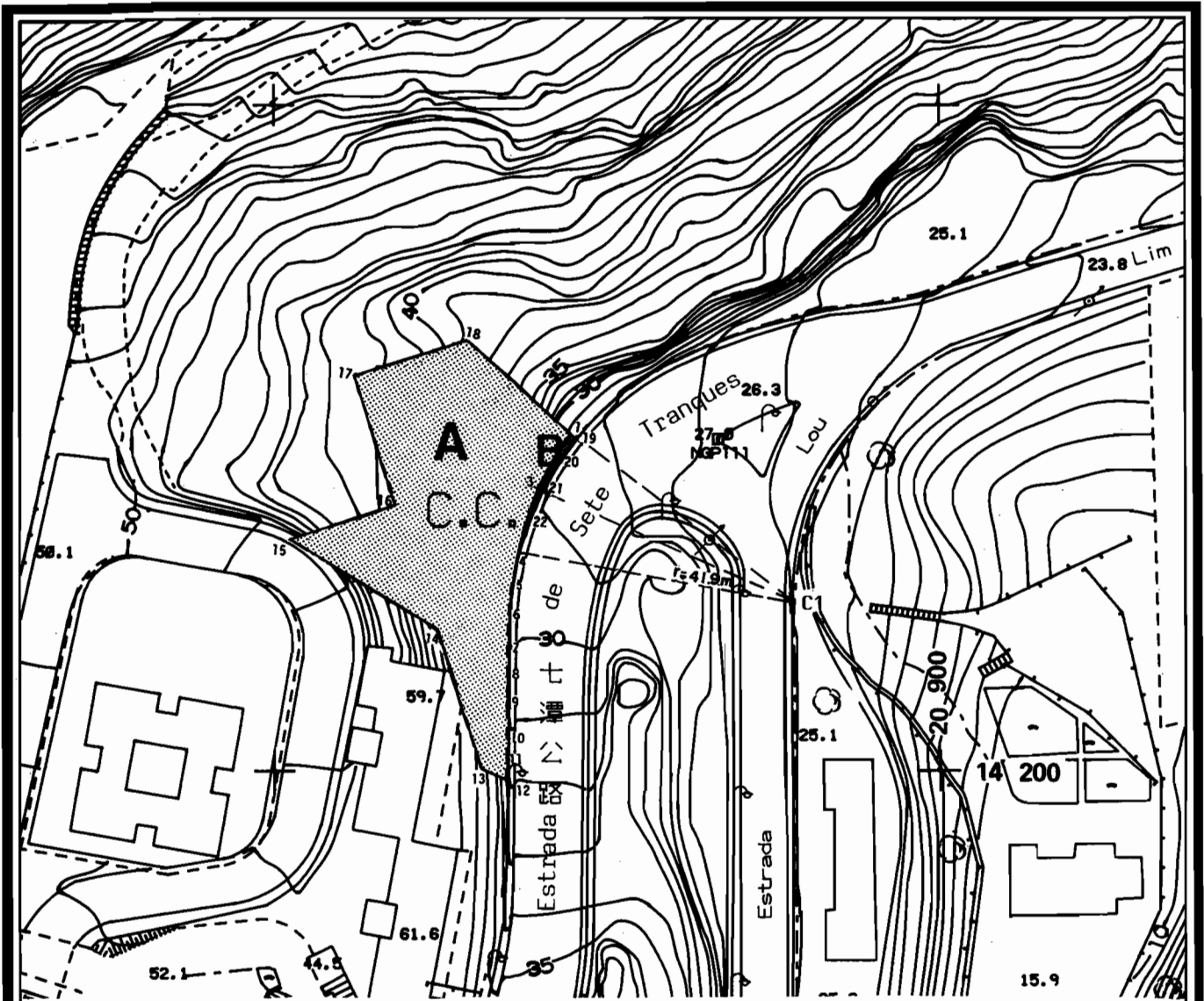
*Cláusula décima — Foro competente*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente 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 18 de Julho de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Estrada de Sete Tanques

	M(m)	P(m)
1	20 844,6	14 250,6
C1	20 877,9	14 225,2
3	20 839,6	14 242,1
4	20 836,7	14 232,7
5	20 835,6	14 227,6
6	20 835,1	14 222,8
7	20 835,0	14 218,5
8	20 835,0	14 214,0
9	20 834,9	14 209,4
10	20 834,9	14 205,0
11	20 834,8	14 200,0
12	20 834,8	14 198,6
13	20 831,0	14 200,4
14	20 824,6	14 221,0
15	20 802,3	14 234,8
16	20 818,3	14 240,0
17	20 812,1	14 259,3
18	20 829,0	14 264,7
19	20 845,3	14 249,6
20	20 843,4	14 247,1
21	20 840,5	14 242,3
22	20 838,4	14 237,7



Área "A" = 1 157 m<sup>2</sup>



Área "B" = 14 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

-Parcela A  
Parte do terreno da desc.  
(nº21443, B-49)  
N - Terreno do Território;  
S/W - Terreno da desc. (nº21497,  
B-50);  
E - Parcela B.

-Parcela B  
Parte do terreno da desc.  
(nº21443, B-49), a integrar no  
domínio público do Território  
(Estrada de Sete Tanques).

N - Terreno do Território junto à  
Estrada de Sete Tanques;  
E - Estrada de Sete Tanques;  
W - Parcela A.

OBS: As parcelas A+B, correspondem  
à totalidade do terreno da desc.  
(nº21443, B-49).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO  
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)