

Despacho n.º 139/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Imobiliário Chun Kin, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 225 m², sito na Rua Direita Carlos Eugénio, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 59 a 63, na ilha da Taipa, e concessão de uma parcela contígua, com a área de 103 m², para serem aproveitados com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 6 163.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 21/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda lavrada em 15 de Março de 1990, a fls. 31 do livro n.º 399-C do Segundo Cartório Notarial de Macau, a Sociedade de Investimento Imobiliário Chun Kin, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Pagode, n.º 54, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 977, a fls. 82 v. do livro C-10.º, adquiriu o edifício localizado na Rua Direita Carlos Eugénio, n.ºs 59 a 63, na ilha da Taipa, implantado em terreno concedido pelo Território, em regime de aforamento, com a área de 225 m², descrito sob o n.º 5 062 a fls. 98 v. do livro B-22 da Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. Confinante com este terreno e com a Avenida de Carlos da Maia, existe uma outra parcela de terreno vago do Território com a área de 103 m², susceptível de ser aproveitada conjuntamente.

3. Pretendendo a sociedade referida proceder ao reaproveitamento conjunto do terreno que lhe está concedido e da parcela vaga com a construção de novo edifício, elaborou o respectivo projecto de arquitectura que, submetido à apreciação da DSSOPT, obteve parecer favorável à sua aprovação.

4. Nestas circunstâncias, por requerimento de 18 de Junho de 1991, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Sociedade Chun Kin, Limitada, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno que lhe está concedido e a concessão da parcela a ele anexa para sobre eles construir um edifício em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT, com a consequente revisão do contrato de concessão em vigor.

5. Na sequência deste pedido o Departamento de Solos, tendo em conta o parecer que recaiu sobre o projecto de arquitectura, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer o reaproveitamento do terreno incluindo a concessão da parcela a anexar, as quais foram aceites pela requerente, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em 10 de Janeiro de 1992, pelo seu representante Ho Weng Cheong.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Março de 1992, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

7. Os terrenos em apreço têm a área global de 328 m² e encontram-se assinalados pelas letras «A» e «B» na planta n.º 642/89, emitida em 22 de Novembro de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

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 presente revisão e concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente

aceites mediante declaração prestada em 14 de Outubro de 1992, pelo seu legal representante Ho Weng Cheong, com poderes para o acto, qualidade e poderes verificados pela informação, por escrito, passada em 3 de Junho de 1991, pela competente Conservatória e junta ao processo.

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 29.º, 44.º e seguintes e 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 em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 225 (duzentos e vinte e cinco) metros quadrados, situada na Rua Direita Carlos Eugénio, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 59, 61 e 63, assinalada com a letra «A» na planta n.º 642, emitida em 22 de Novembro de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, descrita na Conservatória dos Registos Predial de Macau sob o n.º 5 062 a fls. 98 v. do livro B-22 e inscrita a favor do segundo outorgante, sob o n.º 592 a fls. 99 v. do livro G-2 daquela Conservatória;

b) A concessão, por aforamento, a favor do segundo outorgante, da parcela de terreno com a área de 103 (cento e três) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supra identificada e contígua à parcela de terreno identificada na alínea anterior, omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau, à qual é atribuído o valor de \$ 615 145,00 (seiscentas e quinze mil, cento e quarenta e cinco) patacas.

2. As duas parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas, após a demolição dos edifícios existentes e aproveitadas, conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 328 (trezentos e vinte e oito) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

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

Comercial: r/c, com 238 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares, com 1 344 m².

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 fixado globalmente em \$ 170 100,00 (cento e setenta mil e cem) patacas, assim discriminado:

a) \$ 116 684,00 (cento e dezasseis mil, seiscentas e oitenta e quatro) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta supra identificada;

b) \$ 53 416,00 (cinquenta e três mil, quatrocentas e dezasseis) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

2. A diferença de preço resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser paga no prazo de dez dias, contados da data da entrega pela Direcção dos Serviços de Finanças ao segundo outorgante, da respectiva guia para pagamento.

3. O foro anual a pagar será de \$ 425,00 (quatrocentas e vinte e cinco) patacas, assim discriminado:

a) \$ 292,00 (duzentas e noventa e duas) patacas, referentes à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta já supra referida;

b) \$ 133,00 (cento e trinta e três) patacas, referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

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 formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação e remoção do terreno de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá 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, o segundo outorgante deverá, 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 considerará, 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, entender-se-á 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, o segundo outorgante poderá 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 RGPU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula sexta — 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, o segundo outorgante fica sujeito 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 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 117 003,00 (um milhão, cento e dezasseis mil e três) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 517 003,00 (quinhentas e dezasseis mil e três) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 600 000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 315 840,00 (trezentas e quinze mil, oitocentas e quarenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, após a 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 sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula nona — 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 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 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 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 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 o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

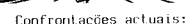
Cláusula décima primeira — Foro competente

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

Cláusula décima segunda — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, 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 23 de Outubro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



- Parcela A
Terreno descrito sob (nº)062,B-22)
NE - Prédio nº565 e 67 da Rua Direita
Carlos Eugênio,Beco do Penarcho nºs
1-A,1-B e 1-C e Avenida Carlos da
Maia nº69(nº14306,B-38);
SE - Parcela B;
SW - Prédio nº57 da Rua Direita Carlos
Eugênio(nº4853,B-21);
NW - Rua Direita Carlos Eugênio.

	M (m)	P (m)
1	21 942,3	13 633,8
2	21 960,3	13 616,1
3	21 952,2	13 610,2
4	21 947,4	13 615,4
5	21 944,5	13 618,5
6	21 936,5	13 627,7
7	21 959,3	13 602,5
8	21 967,4	13 609,1
9	21 963,7	13 606,0

 ÁREA "A" = 225 m²

 ÁREA "B" = 103 m²

- Parcela B
Terreno vago do território, omissa na CRP

NE - Prédio nºs 65 e 67 da Rua Direita
Carlos Eugênio, Beco do Penacho, nºs
1-A, 1-B e 1-C e Avenida Carlos da
Maia, nº 69 (nºs 14306, B-38),

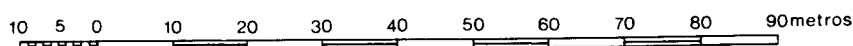
SE - Parcela de terreno junto a Avenida
Carlos da Maia;

SW - Prédio nº 57 da Rua Direita Carlos
Eugênio (nº 4853, B-21);

NW - Parcela A.

司 籍 地 暨 製 繪 圖 地

ESCALA 1:1000



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