

Despacho n.º 11/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção e Fomento Predial Ip Seng, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 71 (setenta e um) metros quadrados, sito na Rua de Miguel Aires, n.º 18, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação (Processo n.º 1 371.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 114/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Empresa de Construção e Fomento Predial Ip Seng, Limitada, com sede na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 19, r/c, em Macau, matriculada sob o n.º 4 523 a fls. 160 do livro C-11.º, na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA), é titular do domínio útil do terreno sito em Macau, na Rua de Miguel Aires, onde se acha implantado o prédio n.º 18, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 1 299 a fls. 20 v. do livro B-8 e inscrito a seu favor sob o n.º 10 255 a fls. 32 do livro G-31 K. O domínio directo acha-se inscrito a favor da Fazenda Nacional, através da inscrição sem número a fls. 16 do livro B-8.

2. Por requerimento datado de 2 de Setembro de 1993, a concessionária, representada pelo seu sócio-gerente, Lou Wai Kei, casado, natural da China, de nacionalidade chinesa e residente em Macau, na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º andar, D, solicitou a S. Ex.ª o Governador autorização para reaproveitar o terreno em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), com a consequente revisão do contrato de concessão em vigor.

3. Após a apresentação por parte da requerente de toda a documentação necessária à boa instrução do processo e em face do projecto apresentado, que obteve parecer favorável da DSSOPT, esta elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, a qual mereceu a concordância da requerente conforme declaração datada de 22 de Outubro de 1993.

4. O terreno concedido tem a área de 71 (setenta e um) metros quadrados e encontra-se assinalado na planta referenciada por Processo n.º 4 115/92, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 27 de Setembro de 1993.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Dezembro de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

6. 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 do contrato de concessão foram notificadas à sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 20 de Janeiro de 1994, assinada por Lou Wai Kei atrás identificado, na qualidade de sócio-gerente, em nome e representação da requerente, qualidade e poderes que foram verificados pelo Segundo 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 de revisão que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e a Empresa de Construção e Fomento Predial Ip Seng, Limitada, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 71 (setenta e um) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 18, da Rua de Miguel Aires, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 1 299 a fls. 20 v. do livro B-8 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 10 255 a fls. 32 do livro G-31 K.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 4 115/92, emitida em 27 de Setembro 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão (1 loja com «kok-chai»), com a área de 88 m²;

Habitacional: 1.º ao 5.º andar (com duplex), com a área de 405 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.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 32 220,00 (trinta e duas mil, duzentas e vinte) 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 ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 81,00 (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 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, o segundo outorgante deve iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da referida publicação.

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 contrato, o montante de \$ 421 007,00 (quatrocentas e vinte e uma mil e sete) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 mesmo.

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 o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

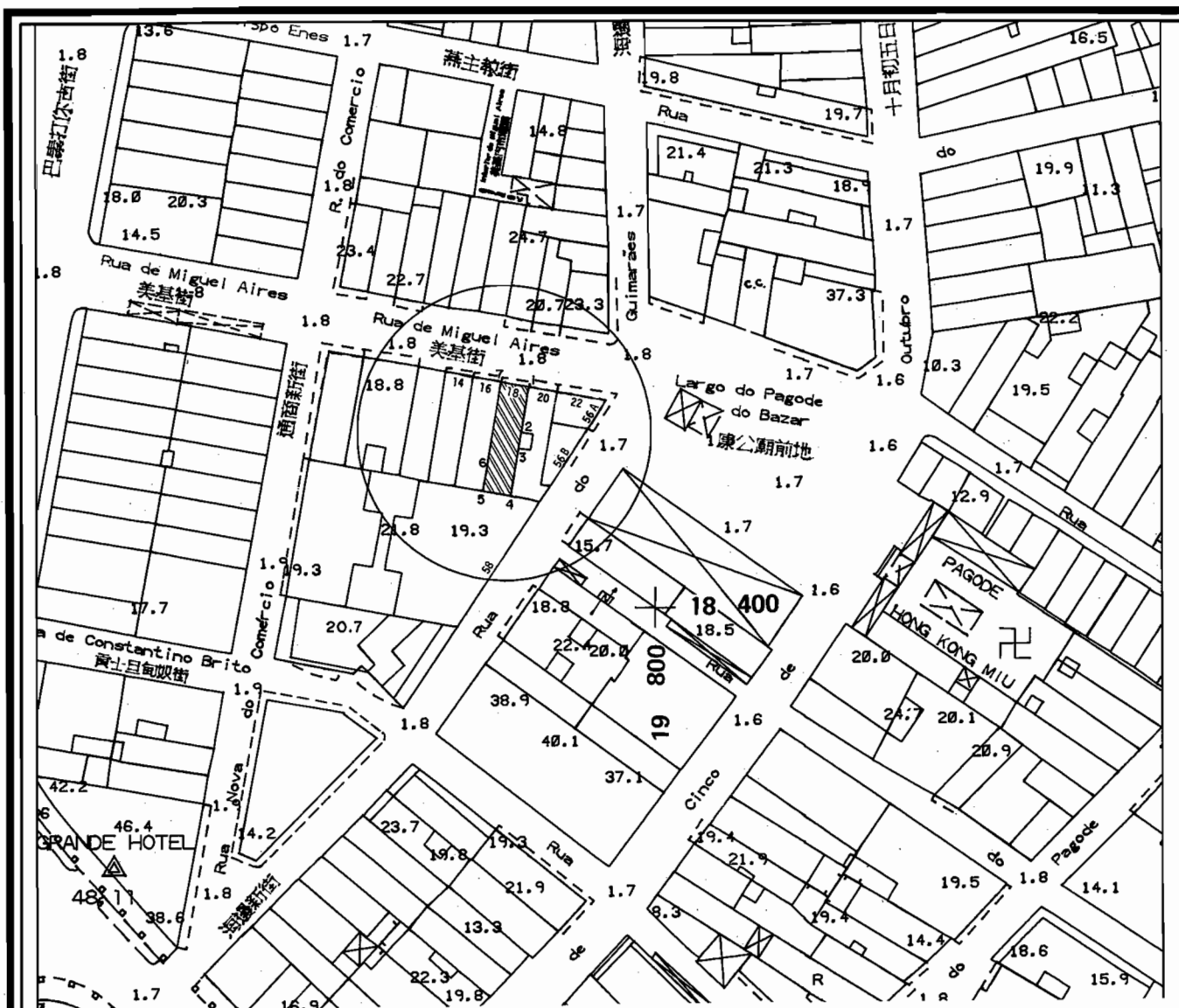
Cláusula décima — Foro competente

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 29 de Janeiro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Miguel Aires, Nº18

	M (m)	P (m)
1	19780.0	18433.3
19779.0	18426.4	
19779.4	18424.0	
19778.2	18416.9	
19774.0	18417.0	
19774.0	18422.0	
19776.8	18434.1	

Área = 71 m²

Confrontações actuais:

NE - Rua Miguel Aires;
SE - Prédio nº20 da Rua Miguel Aires
(Nº1189,B-7(A));
SW - Prédio nº58 a 60 da Rua do Gui-
marães (Nº2405,B-12);
NW - Prédio nº16 da Rua Miguel Aires
(Nº1298,B-8).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)