

Despacho n.º 17/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, de revisão das concessões, por aforamento, dos terrenos com a área global de 93 (noventa e três) metros quadrados, sitos em Macau, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 33 e 35, da Estrada de Coelho do Amaral, e de concessão de uma outra parcela de terreno contígua, com a área de 11 (onze) metros quadrados, para serem aproveitados, conjuntamente, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Processo n.º 1 295.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 188/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c, «P e Q», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 665 a fls. 167 v. do livro C-7.º, é titular do domínio útil dos terrenos com a área registral global de 93,14 (noventa e três vírgula catorze) metros quadrados, arredondada por nova medição para 93 (noventa e três) metros quadrados, sitos em Macau, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 33 e 35, da Estrada de Coelho do Amaral.

Os terrenos encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 12 903 e 12 904 a fls. 158 v. e 159 do livro B-34 e estão inscritos a seu favor sob o n.º 2 761 a fls. 15 do livro G-8L.

O domínio directo encontra-se inscrito a favor do Território sob os n.ºs 2 761 e 2 765 a fls. 178 do livro F-4.

2. Pretendendo proceder ao aproveitamento conjunto dos referidos terrenos, com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio, a proprietária submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, embora condicionado por um lado, ao acordo com o Território referente à revisão da concessão, por outro lado, ao cumprimento das condicionantes urbanísticas definidas para o local.

3. No caso presente, o cumprimento das condicionantes urbanísticas definidas para o local envolve a concessão de uma nova parcela, contígua aos terrenos da concessionária, com a área de 11 (onze) metros quadrados, não descrita na CRPM.

4. Nestas circunstâncias, através de requerimento datado de 8 de Novembro de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a proprietária solicitou autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos concedidos, e a concessão, por aforamento, da parcela confinante, com a área de 11 (onze) metros quadrados, em conformidade com o projecto apresentado, com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

5. Os terrenos em apreço têm a área de 104 (cento e quatro) metros quadrados e encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta referenciada por Processo n.º 4 048/92, emitida em 30 de Setembro de 1993, pela Direcção dos Serviços de

Cartografia e Cadastro (DSCC), e serão aproveitados, após a sua anexação, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

6. 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 revisão da concessão, e concessão *ex-novo* deveriam obedecer, com as quais a requerente concordou em 15 de Novembro de 1993.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Dezembro de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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 de revisão da concessão e de concessão *ex-novo* foram notificadas à Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 31 de Janeiro de 1994, assinada por Pedro Chiang, casado, natural do Camboja, residente em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, rés-do-chão, P-Q, edifício Marina Plaza, na qualidade de gerente-geral, em nome e representação da sociedade requerente, qualidade e poderes para o acto 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 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 identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área registral global de 93,14 (noventa e três vírgula catorze) metros quadrados, arredondada por nova medição para 93 (noventa e três) metros quadrados, situados em Macau, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 33 e 35, da Estrada de Coelho do Amaral, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 12 903 e 12 904 a fls. 158 v. e 159 do livro B-34, inscritos a favor do segundo outorgante sob o n.º 1 047 a fls. 15 do livro G-8L, assinalados com a letra «A» na planta n.º 4 048/92, emitida em 30 de Setembro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), que faz parte integrante do presente contrato;

b) A concessão, por aforamento, a favor do segundo outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 11 (onze) metros quadrados, contígua à parcela de terreno supra identificada e assinalada com a letra «B» na mencionada planta, não descrita na Conservatória do Registo Predial, à qual é atribuído o valor de \$ 173 565,00 (cento e setenta e três mil, quinhentas e sessenta e cinco) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 104 (cento e quatro) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: com a área de 135 m²;

Habitacional: com a área de 673 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 fixado globalmente em \$ 70 040,00 (setenta mil e quarenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 62 632,00 (sessenta e duas mil, seiscentas e trinta duas) patacas, referentes ao valor actualizado das parcelas já concedidas, assinaladas com a letra «A» na planta n.º 4 048/92, de 30 de Setembro de 1993, da DSCC;

b) \$ 7 408,00 (sete mil, quatrocentas e oito) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

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 a pagar é de \$ 175,00 (cento e setenta e cinco) patacas, assim discriminado:

a) \$ 156,00 (cento e cinquenta e seis) patacas, referentes às parcelas já concedidas, assinaladas com a letra «A» na planta acima referida;

b) \$ 19,00 (dezanove) 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 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 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, a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 \$ 843 240,00 (oitocentas e quarenta e três mil, duzentas e quarenta) 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 sujeita a transmissão 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 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 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.

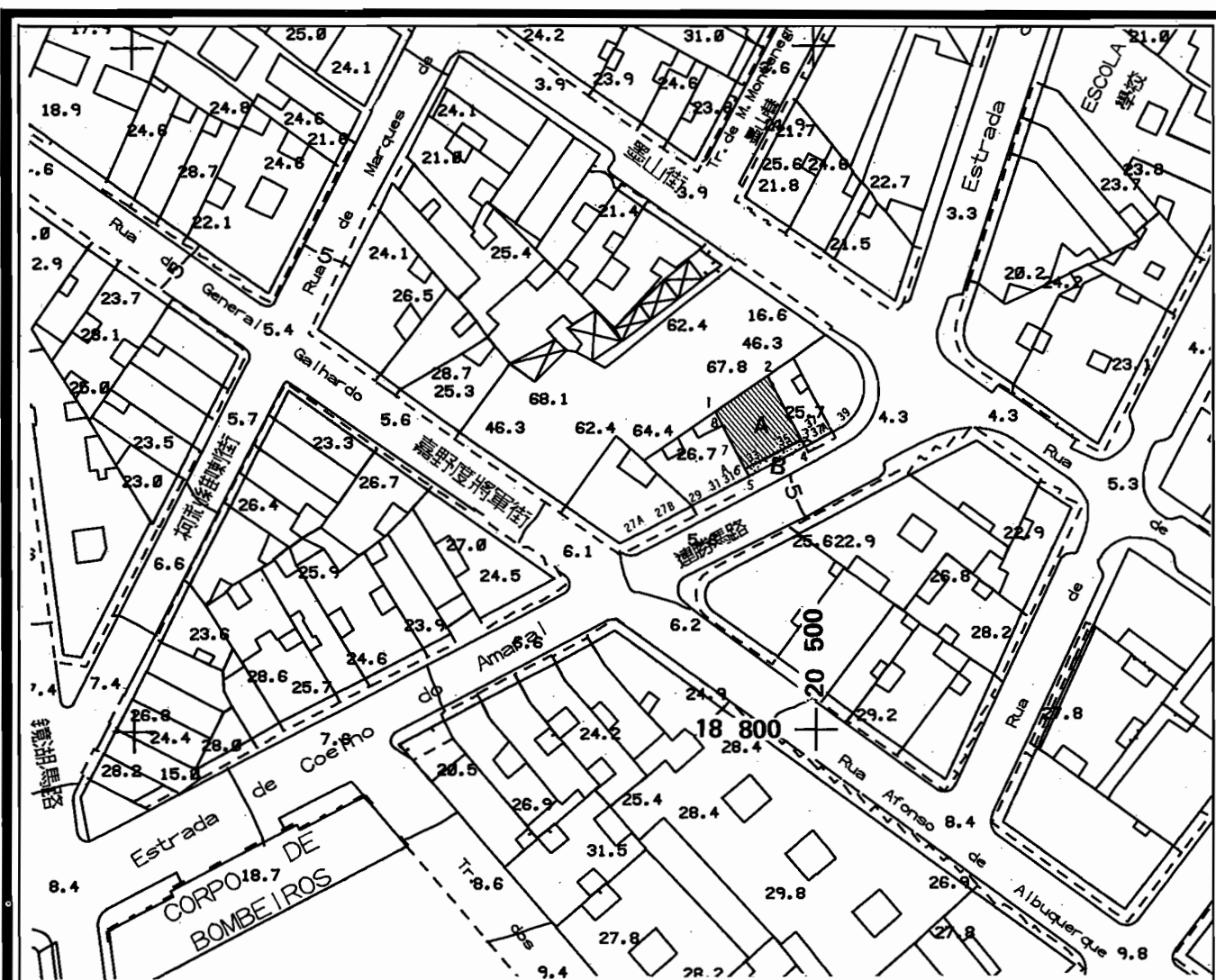
Cláusula décima — Foro competente

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 5 de Fevereiro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Estrada Coelho do Amaral n.ºs 33 e 35

	M(m)	P(m)
1	20 485,4	18 846,6
2	20 493,1	18 851,7
3	20 498,0	18 842,5
4	20 498,6	18 841,4
5	20 490,3	18 837,1
6	20 489,8	18 838,1
7	20 488,1	18 841,3
8	20 486,4	18 844,5



Área "A" = 93 m²



Área "B" = 11 m²

Confrontações actuais:

- **Parcela A**
Terreno das desc. (N.ºs 12903 e 12904, B-34)

NE - Prédio N.ºs 37 e 37A da Estrada Coelho do Amaral (N.º 12905, B-34);
SE - Parcela B;
SW - Prédio N.ºs 29 a 31A da Estrada Coelho do Amaral (N.º 12827, B-34);
NW - Prédio sito entre as Ruas Martinho Montenegro e General Galhardo no local dos terrenos descritos sob os (N.ºs 12095 a 12098, B-32), (N.ºs 13286 e 13287, B-35), (N.ºs 12331, B-33) e (N.º 19934, B-42).

- **Parcela B**
Terreno ocupado por motivo de alinhamentos, mas nunca concedido.

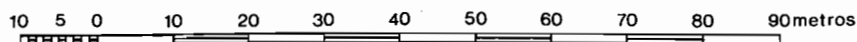
NE - Prédio N.ºs 37 e 37A da Estrada Coelho do Amaral (N.º 12905, B-34);
SE - Estrada Coelho do Amaral;
SW - Prédio N.ºs 29 a 31A da Estrada Coelho do Amaral (N.º 12827, B-34);
NW - Parcela A.

OBS: A parcela "A", corresponde à totalidade do terreno das desc. (N.ºs 12903 e 12904, 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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)