

GOVERNO DE MACAU**GABINETE DO GOVERNADOR****Despacho n.º 75/GM/94**

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Hang Iong — Investimento e Desenvolvimento Predial, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 1 026 m², sito em Macau, na Estrada da Penha, n.º 20 (Processo n.º 668.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 83/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 12 de Maio de 1994, a sociedade denominada Hang Iong — Investimento e Desenvolvimento Predial, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Xangai, n.º 147, rés-do-chão, «G», matriculada na Conservatória do Registo Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 5 592 a fls. 103 do livro C-14, veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno, que lhe está concedido em regime de aforamento, com a área de 1 026 m², sito em Macau, na Estrada da Penha, onde se encontra implantado o prédio n.º 20, de acordo com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

2. Inserindo-se o terreno na chamada zona de protecção da Colina da Penha, foi o projecto submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM), merecendo parecer de aprovação, homologado em 13 de Setembro de 1993, pelo Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, após o que foi considerado passível de aprovação pela DSSOPT.

3. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente em 8 de Julho de 1994.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Setembro de 1994, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

5. O terreno em questão acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 838 a fls. 20 v. do livro B-46 e inscrito o domínio útil a favor da requerente sob o n.º 5 098 a fls. 179 do livro G-11 e o domínio directo a favor do Território sob o n.º 7 649 a fls. 137 do livro F-8. Encontra-se assinalado na planta n.º 2 450/89, emitida em 17 de Agosto de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

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 da presente revisão de concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 5 de Dezembro de 1994, assinada pelos seus gerentes, Chang Ka Pio e Tang Iok Peng, casados, naturais da China, residentes em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 405, 14.º, «A», com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 6 de Dezembro de 1994.

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, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela sociedade Hang Iong — Investimento e Desenvolvimento Predial, 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 de 1 026 (mil e vinte e seis) metros quadrados, situado em Macau, na Estrada da Penha, n.º 20, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 20 838 a fls. 20 v. do livro B-46, e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 5 098 a fls. 179 do livro G-11.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 2 450/89, emitida em 17 de Agosto 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 uma moradia unifamiliar, compreendendo 3 (três) pisos, com a área global de 1 012 (mil e doze) metros quadrados, incluindo uma piscina e estacionamento, destinada exclusivamente à finalidade habitacional.

2. A área, referida no número anterior, pode ser sujeita a eventual rectificação 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 \$ 498 000,00 (quatrocentas e noventa e oito mil) 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 à segunda outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 1 245,00 (mil duzentas e quarenta e cinco) 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 do 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 da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* 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 considera 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, 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 — 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 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 sexta — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 767 040,00 (um

milhão, setecentas e sessenta e sete mil e quarenta) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 917 040,00 (novecentas e dezassete mil e quarenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 850 000,00 (oitocentas e cinquenta mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação, no valor de \$ 879 750,00 (oitocentas e setenta e nove mil, setecentas e cinquenta) patacas, que se vence 150 (cento e cinquenta) dias após a 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 sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula oitava — 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 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 do 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

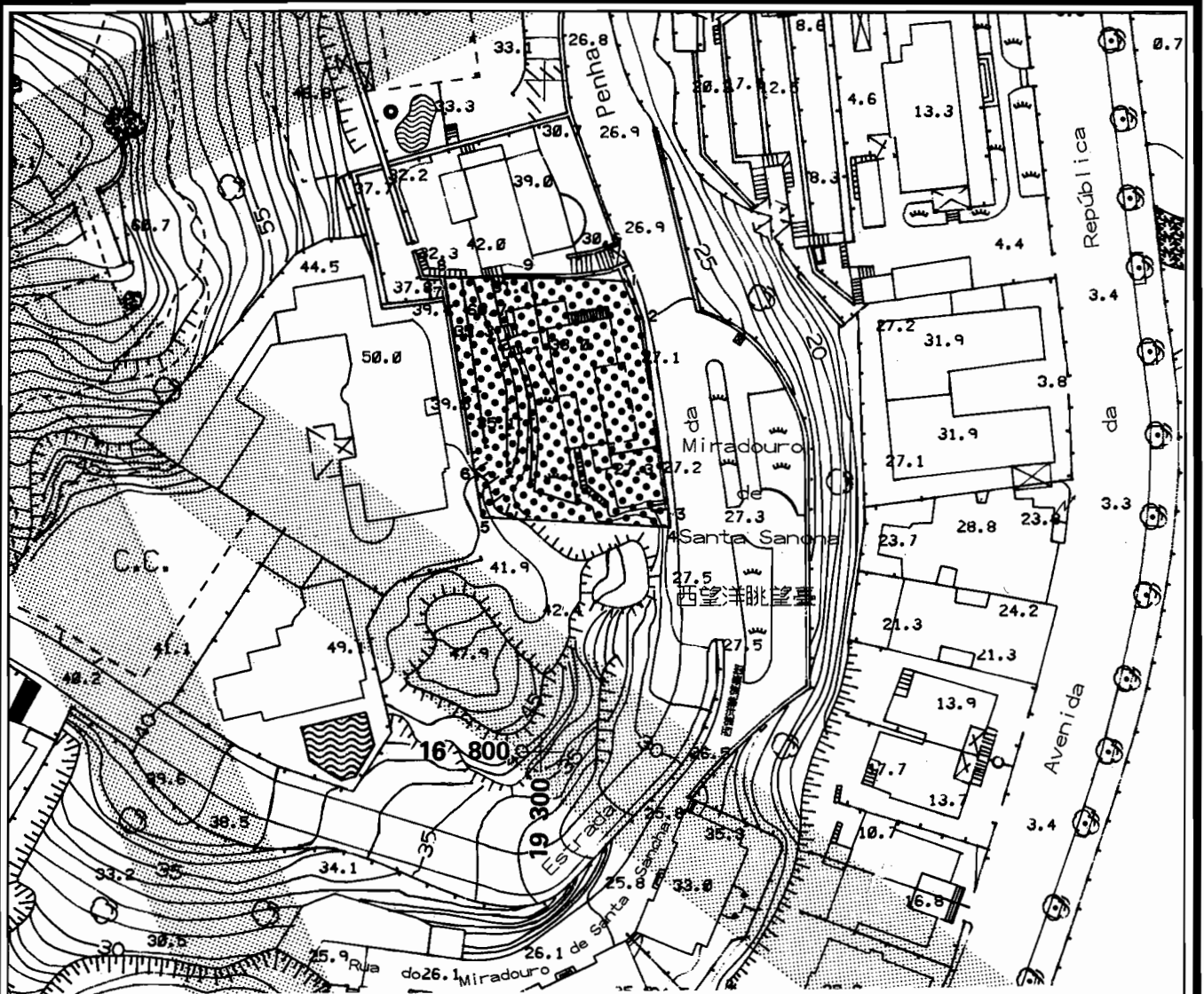
Cláusula décima — Foro competente

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 Governador, em Macau, aos 21 de Dezembro de 1994. — O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



Estrada da Penha, N.º 20

	M(m)	P(m)
1	19 312,6	16 870,4
2	19 314,7	16 864,7
3	19 319,0	16 834,9
4	19 319,2	16 833,9
5	19 291,0	16 835,1
6	19 289,9	16 841,2
7	19 285,4	16 867,7
8	19 284,9	16 870,6
9	19 297,6	16 871,0

Área = 1 026 m²

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

- N - Terreno situado na Estrada da Penha, concedido por aforamento a Lou Tou Vo (N.º 21010, B-46);
- S - Terreno do Território na Colina da Penha;
- E - Estrada da Penha;
- W - Terreno do Território concedido à Cohama - Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL.

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 É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MEDIO DO MAR (MSL)