

Despacho n.º 134/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento de Construção e Fomento Predial Tong Heng, Lda., de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 1 685 m², sitos na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 1-C a 1-K, Rua Central, n.º 1-A a 1-E, e Beco da Praia n.º 1 a 5, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a escritórios, comércio e estacionamento. Reversão ao Território de duas parcelas com as áreas de 16 m² e 1 m² (Processo n.º 790.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 57/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Sociedade de Investimento de Construção e Fomento Predial Tong Heng, Limitada, com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 1 «N-O», é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 1 565 (mil quinhentos e sessenta e cinco) metros quadrados, onde outrora se encontravam construídos os prédios n.º 1-C a 1-K, da Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 1-A a 1-F, da Rua Central, e n.º 1 a 5, do Beco da Praia, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.º 13 411 a 13 429 do livro B-36 e, ainda, do terreno com a área de 120 (cento e vinte) metros quadrados, situado no Beco da Praia, descrito na mesma Conservatória sob o n.º 21 511 do livro B-50, todos inscritos a seu favor sob o n.º 2 491 do livro G-7.

2. Pretendendo modificar o aproveitamento destes terrenos em conformidade com o projecto apresentado na então Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes (DSOPT), em 19 de Junho de 1979, mas reformulado, tendo a última versão, apresentada em 22 de Maio de 1990, obtido parecer favorável, a referida sociedade, representada pelo seu gerente Chuk Kuan Ho, aliás Raimundo Ho, nessa qualidade e como procurador de Tse Yan Hang, por requerimento de 25 de Fevereiro de 1991, dirigido a S. Ex.ª o Encarregado do Governo, solicitou que fosse autorizada a pretensão acima especificada, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, de acordo com o previsto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

3. Na tramitação do processo ocorreram divergências relativamente ao pagamento do prémio pela revisão do contrato de concessão e ao critério a aplicar quanto à tabela e seus valores, que foram objecto de várias informações, pareceres e despachos que, por sua vez, originaram diversas reuniões com os representantes da requerente, conforme abundantemente consta do processo.

Tais divergências só foram ultrapassadas em 2 de Julho de 1993, com a aceitação da minuta de contrato por parte da concessionária.

4. O terreno em apreço encontra-se globalmente demarcado na planta n.º 169/89, emitida em 30 de Maio de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), assinalado pelas letras «A», «B», «C 1» e «C 2».

O domínio útil das parcelas «C 1» e «C 2» reverte ao Território para cumprimento dos novos alinhamentos, formando as parce-

las «A» e «B» um único lote com a área de 1 668 m², destinado à construção de um edifício com 26 pisos, em regime de propriedade horizontal, com a finalidade comercial, de escritórios e estacionamento.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Julho de 1993, nada opôs ao 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 da revisão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 9 de Setembro de 1993, assinada pelo seu gerente Chuk Kuan Ho, aliás Raimundo Ho, nessa qualidade e como procurador de Tse Yan Hang, ambos na qualidade de representantes da requerente, conforme foi verificado e reconhecido, nessa declaração, pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau.

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, 107.º e 129.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, determino a reversão ao Território das parcelas de terreno com as áreas de 16 m² e 1 m², assinaladas, respectivamente, com as letras «C 1» e «C 2» na planta n.º 169/89, emitida em 30 de Maio de 1991, pela DSCC e defiro o pedido identificado em epígrafe de acordo com o estipulado nas cláusulas seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno resultante da anexação dos prédios descritos na CRPM sob os n.º 13 411 a 13 429 do livro B-36, inscritos a favor do segundo outorgante sob o n.º 2 491 do livro G-7, situados em Macau, onde outrora se encontravam construídos os prédios n.º 1-C a 1-K, da Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 1-A a 1-F, da Rua Central, e n.º 1 a 5, do Beco da Praia, com a área global de 1 565 (mil quinhentos e sessenta e cinco) metros quadrados e que se encontra assinalado com as letras «A» e «C1» na planta n.º 169/89, emitida em 30 de Maio de 1991, pela DSCC;

b) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante da parcela do terreno, com 16 (dezasseis) metros quadrados, a desanexar do terreno resultante da anexação referida na alínea anterior, assinalado com a letra «C 1» na mencionada planta e que se destina a integrar o domínio público do Território;

c) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 120 (cento e vinte) metros quadrados, situado no Beco da Praia, assinalado com as letras «B» e «C2» na mencionada planta, descrito na CRPM, sob o n.º 21 511 do livro B-50 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 2 491 do livro G-7;

d) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, da parcela do terreno com 1 (um) metro quadrado, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, assinalada com a letra «C 2», na mesma planta e que se destina a integrar o domínio público do Território.

2. As duas parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 169/89, emitida em 30 de Maio de 1991, pela DSCC, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 1 668 (mil seiscentos e sessenta e oito) metros quadrados, ao qual é atribuído o valor de \$ 45 850 620,00 (quarenta e cinco milhões, oitocentas e cinquenta mil, seiscentas e vinte) patacas, 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 26 (vinte e seis) pisos.

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

Escritórios: 16 504 m²;

Comércio: 7 093 m²;

Estacionamento: 6 472 m².

3. As áreas referidas no número anterior podem 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 actualizado para \$ 4 186 750,00 (quatro milhões, cento e oitenta e seis mil, setecentas e cinquenta) patacas.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no número um 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 \$ 10 467,00 (dez mil, quatrocentas e sessenta e sete) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no número dois 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 do Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) 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 90 (noventa) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho referido 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 uma multa de \$ 2 500,00 (duas mil e quinhentas) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 180 (cento e oitenta) dias, fica sujeito a multa correspondente 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 \$ 45 850 620,00 (quarenta e cinco milhões, oitocentas e cinquenta mil, seiscentas e vinte) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 23 000 000,00 (vinte e três milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 22 850 620,00 (vinte e dois milhões, oitocentas e cinquenta mil, seiscentas e vinte) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 8 156 163,00 (oito milhões, cento e cinquenta e seis mil, cento e sessenta e três) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da 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) Réversão, 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.

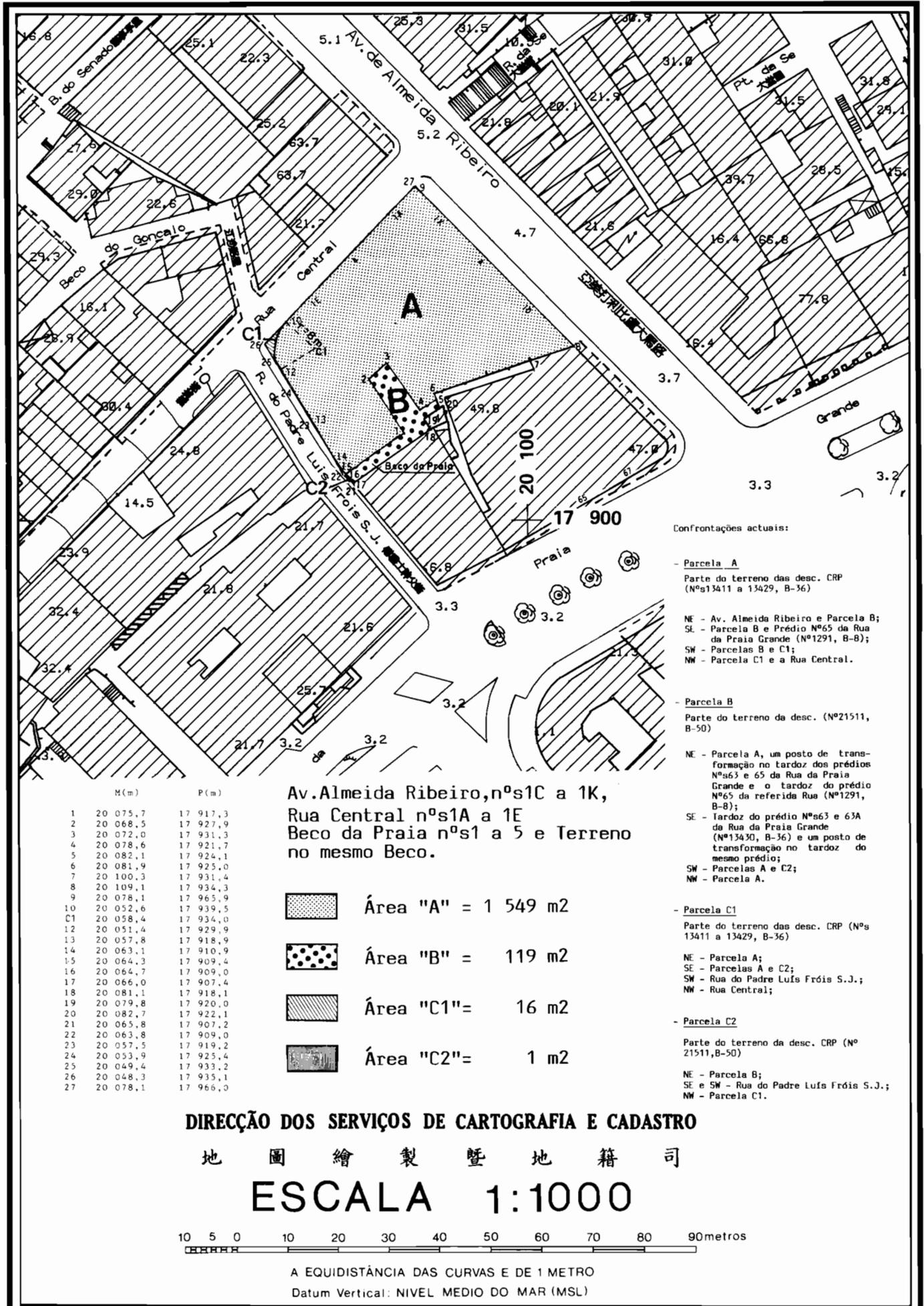
Cláusula décima — Foro competente

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 24 de Setembro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte do terreno das desc. CRP (N.ºs 13411 a 13429, B-36)
NE - Av. Almeida Ribeiro e Parcela B;
SE - Parcela B e Prédio N.º65 da Rua da Praia Grande (N.º1291, B-8);
SW - Parcelas B e C1;
NW - Parcela C1 e a Rua Central.
- Parcela B
Parte do terreno da desc. (N.º21511, B-50)
NE - Parcela A, um posto de transformação no tardoz dos prédios N.ºs63 e 65 da Rua da Praia Grande e o tardoz do prédio N.º65 da referida Rua (N.º1291, B-8);
SE - Tardoz do prédio N.ºs63 e 63A da Rua da Praia Grande (N.º13430, B-36) e um posto de transformação no tardoz do mesmo prédio;
SW - Parcelas A e C2;
NW - Parcela A.
- Parcela C1
Parte do terreno das desc. CRP (N.ºs 13411 a 13429, B-36)
NE - Parcela A;
SE - Parcelas A e C2;
SW - Rua do Padre Luís Fróis S.J.;
NW - Rua Central;
- Parcela C2
Parte do terreno da desc. CRP (N.º 21511, B-50)
NE - Parcela B;
SE e SW - Rua do Padre Luís Fróis S.J.;
NW - Parcela C1.

Av. Almeida Ribeiro, n.ºs 1C a 1K,
Rua Central n.ºs 1A a 1E
Beco da Praia n.ºs 1 a 5 e Terreno
no mesmo Beco.

	M(m)	P(m)
1	20 075,7	17 917,3
2	20 068,5	17 927,9
3	20 072,0	17 931,3
4	20 078,6	17 921,7
5	20 082,1	17 924,1
6	20 081,9	17 925,0
7	20 100,3	17 931,4
8	20 109,1	17 934,3
9	20 078,1	17 965,9
10	20 052,6	17 939,5
C1	20 058,4	17 934,0
12	20 051,4	17 929,9
13	20 057,8	17 918,9
14	20 063,1	17 910,9
15	20 064,3	17 909,4
16	20 064,7	17 909,0
17	20 066,0	17 907,4
18	20 081,1	17 918,1
19	20 079,8	17 920,0
20	20 082,7	17 922,1
21	20 065,8	17 907,2
22	20 063,8	17 909,0
23	20 057,5	17 919,2
24	20 033,9	17 923,4
25	20 049,4	17 933,2
26	20 048,3	17 935,1
27	20 078,1	17 966,3

- Área "A" = 1 549 m²
- Área "B" = 119 m²
- Área "C1" = 16 m²
- Área "C2" = 1 m²

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)