Despacho n.º 45/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento de Fomento Predial Hong Leng, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área registral de 400 (quatrocentos) metros quadrados, rectificada, por novas medições, para 396 (trezentos e noventa e seis) metros quadrados, sito em Macau, na Estrada de Cacilhas, onde se encontra implantado o prédio com os n.os 15 a 19, em virtude da modificação do seu aproveitamento, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a estacionamento e habitação.

Reversão ao Território de uma parcela de terreno com 31 (trinta e um) metros quadrados (Processo n.º 1 289.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 11/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Sociedade de Investimento de Fomento Predial Hong Leng, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 41, A, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 916 a fls. 67 do livro C-15, é titular do domínio útil do terreno com a área registral de 400 (quatrocentos) metros quadrados, rectificada, por novas medições, para 396 (trezentos e noventa e seis) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com os n.os 15 a 19, da Estrada de Cacilhas. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 939 a fls. 110 do livro B-46 e está inscrito a seu favor sob o n.º 4 430 a fls. 142 do livro G-30L. O domínio directo está inscrito a favor do Território sob o n.º 9 526 a fls. 152 do livro F-10.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um novo edifício com 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e estacionamento, a concessionária submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de construção que foi considerado passível de aprovação, embora condicionado à revisão do contrato de concessão e ao cumprimento dos alinhamentos definidos para o local.

Sobre o projecto apresentado foi emitido parecer favorável pelo Instituto Cultural de Macau, o qual foi homologado pelo Ex.mo Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura.

3. Nestas circunstâncias, através de requerimento datado de 7 de Dezembro de 1993, dirigido a S. Ex.a o Governador, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado, com a consequente alteração do contrato de concessão.

4. Analisado o pedido, 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 deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente em 30 de Dezembro de 1993.

5. O terreno em apreço encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta referenciada por processo n.º 1 277/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 28 de Setembro de 1993. A parcela assinalada com a letra «B» corresponde à área a reverter, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao Território para integrar a via pública, tendo, para o efeito, o Banco Weng Hang, S.A.R.L., autorizado, em documento autenticado com termo de autenticação notarial, cuja cópia se acha arquivada no processo, o cancelamento parcial do registo de hipoteca n.º 3 859 a fls. 27 do livro C-27L na CRPM.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Fevereiro de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

7. 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 foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 6 de Abril de 1994, assinada por Cao Jian, solteiro, maior, natural da China, e Tang Kuok Meng, casado, natural de Macau, ambos residentes nesta cidade, na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 41, rés-do-chão, na qualidade de, respectivamente, gerente-geral e 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 nos artigos 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 da parcela de terreno identificada com a letra «B» na planta n.º 1 277/89, emitida em 28 de Setembro de 1993, pela DSCC, e defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade de Investimento de Fomento Predial Hong Leng, Limitada, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área registral inicial de 400 (quatrocentos) metros quadrados, rectificada, por novas medições, para 396 (trezentos e noventa e seis) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com os n.os 15 a 19, da Estrada de Cacilhas, descrito na CRPM, sob o n.º 20 939 a fls. 110 do livro B-46;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, para integrar na via pública, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 31 (trinta e um) metros quadrados, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, após demolição do edifício nele construído, assinalada com a letra «B» na planta n.º 1 277/89, emitida em 28 de Setembro de 1993, pela DSCC, e que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno, agora com a área de 365 (trezentos e sessenta e cinco) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada com a letra «A» na mencionada planta, 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:

Habitacional: do 1.º ao 6.º andar, com a área de 1 579 m²;

Estacionamento: rés-do-chão, com a área de 299 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 $ 150 240,00 (cento e cinquenta mil; duzentas e quarenta) 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 $ 376,00 (trezentas e setenta e seis) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço 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 $ 1 569 446,00 (um milhão, quinhentas e sessenta e nove mil, quatrocentas e quarenta e seis) patacas, da seguinte forma:

a) $ 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 569 446,00 (quinhentas e sessenta e nove mil, quatrocentas e quarenta e seis) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação, no montante de $ 589 377,00 (quinhentas e oitenta e nove mil, trezentas e setenta e sete) patacas, vencendo-se 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da 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 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 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.

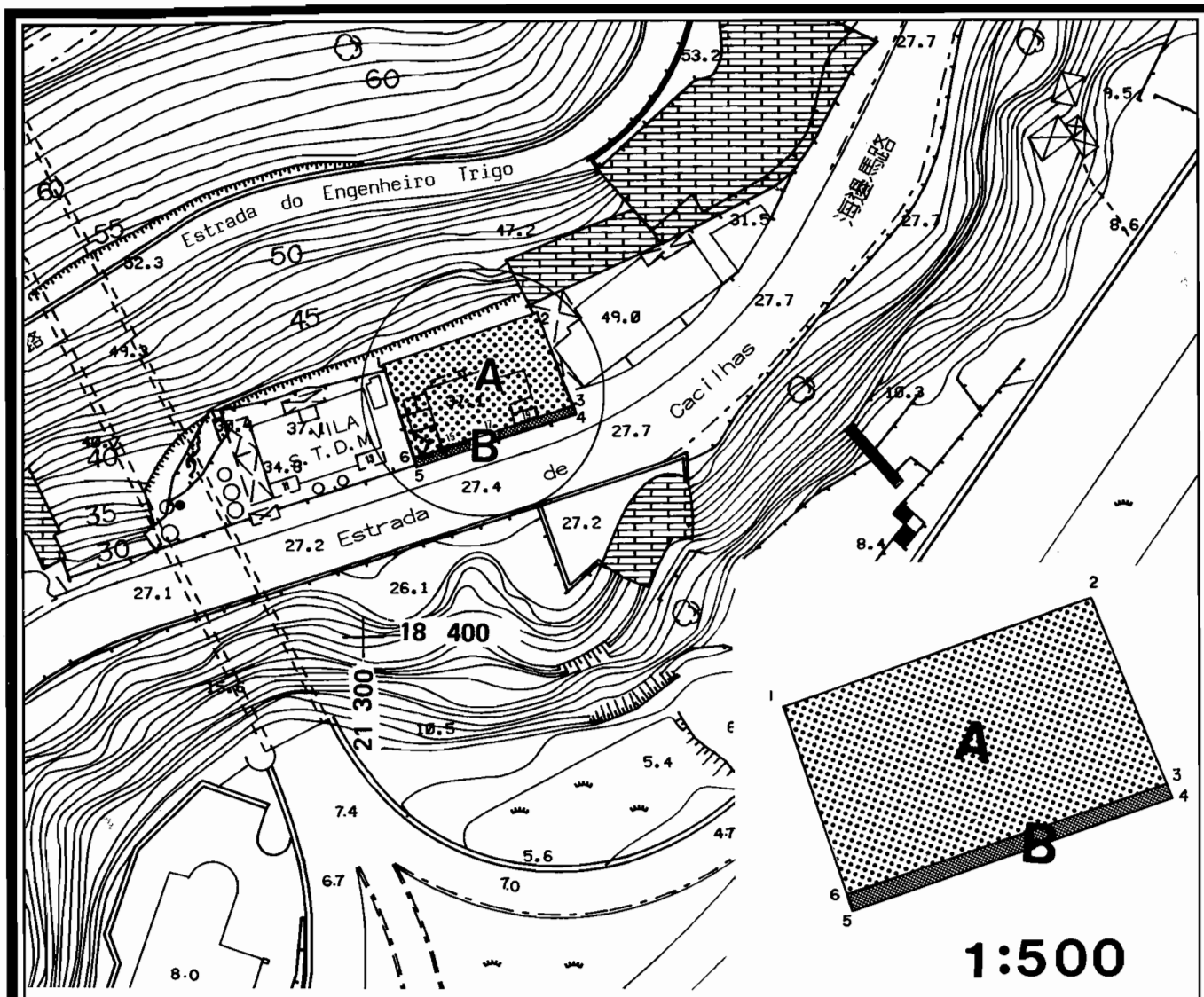
Cláusula décima — Foro competente

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 28 de Abril de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*



Estrada de Cacilhas nº.s15 a 19

	M(m)	P(m)
1	21 303,3	18 440,7
2	21 326,5	18 448,2
3	21 331,7	18 434,3
4	21 332,1	18 433,2
5	21 308,1	18 425,4
6	21 307,7	18 426,7

Área "A" = 365 m2

Área "B" = 31 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte do terreno descrito sob o (nº20939, B-46)

NE - Prédios Nºs 21 a 21-D da Estrada de Cacilhas (nº21669, B-61 e 21001, B-46);
SE - Parcela B;
SW - Prédio nº13 da Estrada de Cacilhas (nº19896, B-42);
NW - Terreno do Território na Colina da Guia.

- Parcela B

Parte do terreno descrito sob o (nº20939, B-46) a integrar no domínio público do Território (Estrada de Cacilhas)

NE/SE - Estrada de Cacilhas;
SW - Prédio nº13 da Estrada de Cacilhas (nº19896, B-42) e a mesma Estrada;
NW - Parcela A.

- Obs: As parcelas A+B correspondem a totalidade do terreno descrito sob o (nº20939, B-46).

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 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 45/SATOP/94 Parecer da CT no. 18/94 de 17/02/94 1277/89 de 28/09/93