

Despacho n.º 132/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Empresa de Construção e Fomento Predial Hopewell (Macau), Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 428,53 m², sito em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, onde se encontra construído o edifício n.º 112. Reversão de uma parcela de terreno, com a área de 155 m², a integrar no domínio público do Território (Processo n.º 600.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 45/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas, denominada Empresa de Construção e Fomento Predial Hopewell (Macau), Limitada, com sede em Macau, na Rua do Campo, n.º 10, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau (CRCA) sob o n.º 618 a fls. 126 v. do livro C2, é titular, em regime de arrendamento, de um terreno com a área registral de 2 428,53 m², sito em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 112, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 12 908 a fls. 161 do livro B-34 e inscrito a seu favor sob o n.º 50 170 a fls. 25 do livro G-42.

2. Em 18 de Agosto de 1987, foi aprovado o projecto de arquitectura que a concessionária submetera à apreciação da então Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, condicionado à revisão do contrato de concessão.

3. Neste sentido, em 15 de Janeiro de 1988, foi assinado um termo de compromisso com a concessionária relativamente a uma minuta de contrato, cujas condições vieram a revelar-se inadequadas, e por despacho superior competente foi emitida a licença de obras, autorizado o seu início e emitida a licença de utilização do edifício construído em 10 de Outubro de 1990.

Assim, concluído o aproveitamento do terreno, importava promover a publicação do despacho de revisão do contrato de concessão.

4. Nestas circunstâncias e a fim de viabilizar a celebração das escrituras de compra e venda das fracções autónomas do edifício já construído, a requerente solicitou, através de requerimento de 15 de Fevereiro de 1993, autorização para a revisão do contrato.

5. O Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) analisou o processo e, após diligências várias no sentido de conciliar os interesses das partes contratantes, calculou o valor do prémio no montante de \$ 7 648 559,00 patacas, sendo ainda devida, pela renovação do contrato, uma contribuição especial no valor de \$ 1 655 980,00 patacas.

6. Calculadas as contrapartidas a obter pelo Território, foi elaborada a minuta do contrato, cujas condições foram aceites pela requerente, como se alcança de carta datada de 1 de Junho de 1994.

7. O terreno em apreço, com a área rectificada de 2 370 m², encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 1 733/89, emitida em 6 de Abril de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

A parcela «B», com a área de 155 m², será desanexada do terreno concedido e integrada no domínio público do Território, livre de quaisquer ónus ou encargos. Para o efeito, o Banco Tai Fung, S.A.R.L., com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 32, matriculado na CRCA sob o n.º 576 a fls. 105 v. do livro C-2, a favor de quem se acha registada, sob o n.º 39 479 a fls. 45 v. do livro C-69, a hipoteca que incide sobre o prédio concedido, consentiu no cancelamento desta, na parte que recai sobre a parcela que ora reverte ao Território, através de declaração autenticada com termo de autenticação notarial, cuja cópia se acha arquivada no processo da Comissão de Terras.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Julho de 1994, nada opôs ao pedido.

9. 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 de 6 de Outubro de 1994, assinada por Lio Hak Hong e Tian Yulin, ambos casados e naturais da China, com domicílio na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 57-A, rés-do-chão, legais representantes da sociedade denominada Companhia de Fomento Predial Yue Xiu (Macau), Limitada, sendo esta procuradora da sociedade requerente, cuja qualidade e poderes 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 que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Empresa de Construção e Fomento Predial Hopewell (Macau), Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área registral de 2 428,53 (dois mil, quatrocentos e vinte e oito vírgula cinquenta e três) metros quadrados, rectificada por nova medição para 2 370 (dois mil, trezentos e setenta) metros quadrados, situado em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, onde outrora se encontrava construído o edifício n.º 112, descrito na CRPM sob o n.º 12 908 a fls. 161 do livro B-34 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 50 170 a fls. 25 do livro G-42, e que se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 1 733/89, emitida em 6 de Abril de 1994, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

b) A reversão ao primeiro outorgante, por força dos novos alinhamentos e livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 155 (cento e cinquenta e cinco) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supramencionada, que será desanexada do terreno referido na alínea anterior, destinando-se a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 2 215 (dois mil, duzentos e quinze) metros quadrados, assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

O arrendamento é válido pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir de 25 de Março de 1993, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 29 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno encontra-se aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, a que foram atribuídos os números de polfícia 112A a 112F, da Rua de Francisco Xavier Pereira, destinado a habitação, comércio e estacionamento, constituído por rés-do-chão e 38 andares.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga uma renda anual no montante de \$ 165 598,00 (cento e sessenta e cinco mil, quinhentas e noventa e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

32 524 m² x \$ 4,00/m² \$ 130 096,00

ii) Área bruta para comércio:

703 m² x \$ 6,00/m² \$ 4 218,00

iii) Área bruta para estacionamento:

7 821 m² x \$ 4,00/m² \$ 31 284,00

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 7 648 559,00 (sete milhões, seiscentas e quarenta e oito mil, quinhentas e cinquenta e nove)

patacas, no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sexta — Contribuição especial

De acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, a segunda outorgante paga, ainda, pela renovação do contrato, uma contribuição especial no montante de \$ 1 655 980,00 (um milhão, seiscentas e cinquenta e cinco mil, novecentas e oitenta) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação pela Direcção dos Serviços de Finanças.

Cláusula sétima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de \$ 165 598,00 (cento e sessenta e cinco mil, quinhentas e noventa e oito) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula oitava — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Incumprimento da obrigação, estabelecida na cláusula quinta.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.º o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

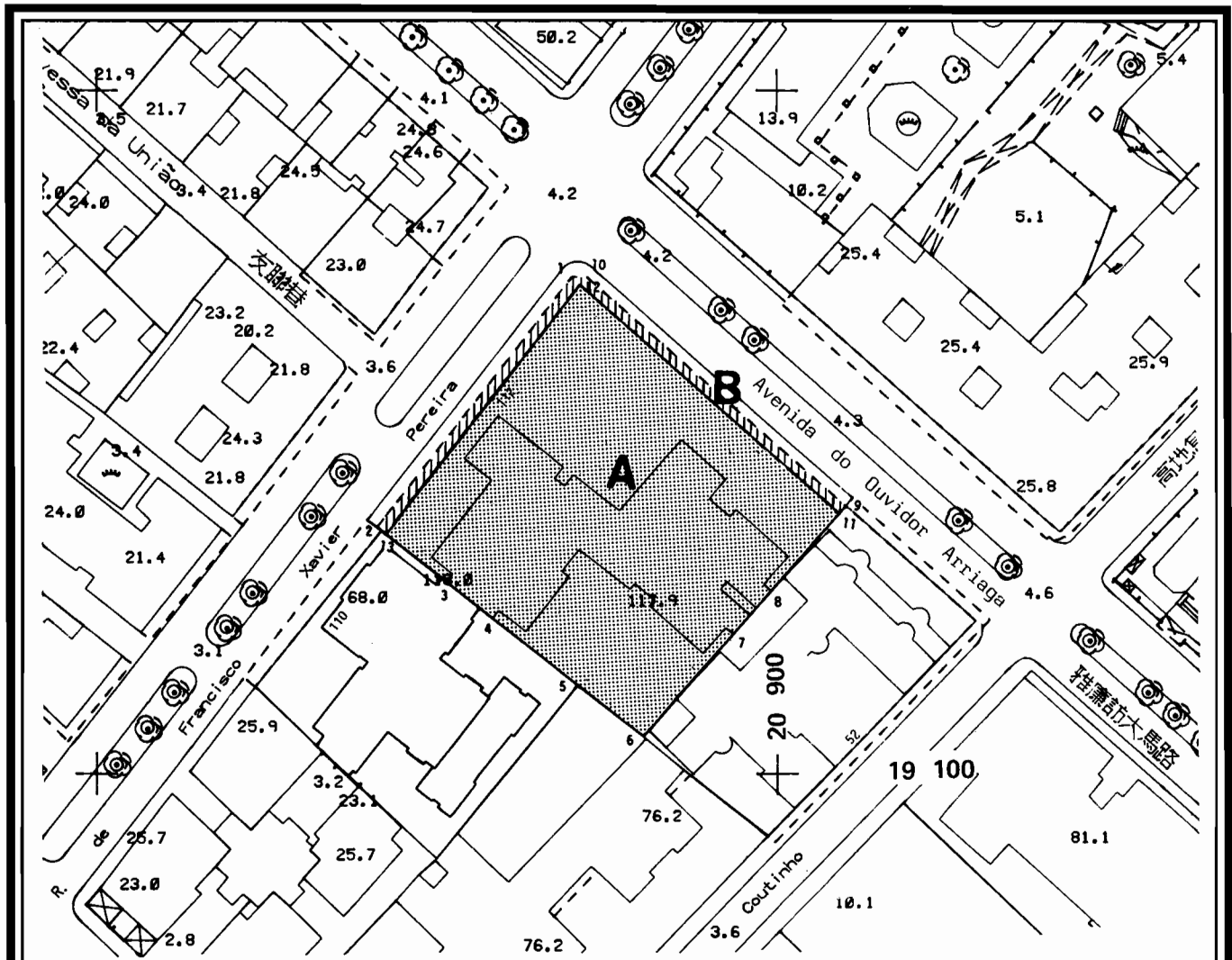
Cláusula nona — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima — 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 31 de Outubro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Francisco Xavier Pereira, n.ºs 112A a 112F e Avenida Ouvidor Arriaga, n.ºs 57 a 61. "Edifício Yue Xiu Gardens"

| | M(m) | P(m) |
|----|----------|----------|
| 1 | 20 869,8 | 19 172,8 |
| 2 | 20 841,3 | 19 136,1 |
| 3 | 20 851,5 | 19 128,0 |
| 4 | 20 858,1 | 19 122,8 |
| 5 | 20 870,8 | 19 112,9 |
| 6 | 20 880,3 | 19 105,5 |
| 7 | 20 893,5 | 19 120,5 |
| 8 | 20 899,1 | 19 126,8 |
| 9 | 20 910,1 | 19 139,3 |
| 10 | 20 871,8 | 19 172,9 |
| 11 | 20 909,1 | 19 138,1 |
| 12 | 20 871,0 | 19 171,6 |
| 13 | 20 842,5 | 19 135,1 |



Área "A" = 2 215 m²



Área "B" = 155 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A
 - Parte do terreno da desc. (N.º12908, B-34), correspondente à área de implantação do edifício "Yue Xiu Gardens".
- NE/NW - Parcela B;
 - SE - Prédio N.ºs 52 a 54B da Rua Pedro Coutinho e N.ºs 53 a 55B da Avenida Ouvidor Arriaga (N.º14395, B-38);
 - SW - Prédios N.ºs 110 a 110C da Rua Francisco Xavier Pereira (N.º 14393, B-38) e o N.ºs 48 a 50 C da Rua Pedro Coutinho e N.ºs 46 a 48C da Avenida Horta e Costa (N.º11847, B-31).
- Parcela B
 - Parte do terreno da desc. (N.º12908, B-34), hoje incluído nas vias públicas Avenida Ouvidor Arriaga e Rua Francisco Xavier Pereira.
 - NE - Avenida Ouvidor Arriaga;
 - SE - Parcela A e prédio N.ºs 52 a 54B da Rua Pedro Coutinho e N.ºs 53 a 55B da Avenida Ouvidor Arriaga (N.º14395, B-38);
 - SW - Parcela A e prédio N.ºs 110 a 110C da Rua Francisco Xavier Pereira (N.º14393, B-38);
 - NW - Rua Francisco Xavier Pereira.

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: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)