

sede em Macau, na Avenida da Amizade, edifício do Banco da China, blocos B e C, 28.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 718 a fls. 176 v. do livro C-2.º, é titular, em regime de propriedade perfeita, de dois terrenos, com a área global de 204 (duzentos e quatro) metros quadrados, sitos em Macau, onde se encontram implantados os prédios com os n.ºs 189 e 191, da Rua de Cinco de Outubro.

Os terrenos estão descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 2 564 a fls. 56 v. e 2 559 a fls. 51 v., ambos do livro B-13 e estão inscritos a seu favor sob o n.º 89 459 a fls. 48 v. do livro G-58.

2. É também concessionária, em regime de aforamento, de três terrenos contíguos, com a área global de 334 (trezentos e trinta e quatro) metros quadrados, onde se encontram implantados os prédios com os n.ºs 183 a 187, da mesma rua. Estes terrenos estão descritos na CRPM sob os n.ºs 2 591, 2 592 e 2 593, respectivamente, a fls. 83 v., 84 v. e 85 v., todas do livro B-13, e estão inscritos a seu favor sob o n.º 89 458 a fls. 48 v. do livro G-58.

O domínio directo está inscrito a favor do Território, sem número, a fls. 84 do livro B-13.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos referidos terrenos, através de requerimento datado de 5 de Agosto de 1992, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a referida sociedade solicitou autorização para modificar o aproveitamento e alterar a finalidade da concessão.

4. Analisado o pedido, foi por mim autorizada a pretensão da requerente, condicionada à uniformização do regime jurídico das cinco parcelas de terreno, através da doação das parcelas em regime de propriedade perfeita e simultânea concessão em regime de aforamento e à apresentação do estudo prévio, em conformidade com a Planta de Alinhamento Oficial (PAO), decisão esta que foi comunicada à requerente.

5. Emitida a PAO para o local, verificou-se a necessidade de integrar no domínio público do Território duas parcelas de terreno com as áreas de 36 (trinta e seis) e 27 (vinte e sete) metros quadrados.

6. Os terrenos em causa encontram-se assinalados com as letras «A», «A1», «B» e «B1» na planta referenciada por processo n.º 4 124/92, emitida em 8 de Março de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

As parcelas assinaladas com as letras «A1» e «B1», com as áreas de, respectivamente, 36 m² e 27 m², destinam-se a integrar o domínio público do Território.

As parcelas assinaladas com as letras «A» e «B», com a área global de 475 (quatrocentos e setenta e cinco) metros quadrados, destinam-se a ser aproveitadas em conjunto, com a construção de uma unidade hoteleira, com 8 pisos.

7. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deverá obedecer, as quais foram comunicadas à requerente e aceites por esta, com excepção da forma de pagamento do prémio que foi aceite posteriormente, em 4 de Março de 1994.

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 teve a objectar ao deferimento do 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, reversão e de doação seguida de concessão, foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 30 de Agosto de 1994, assinada por Chui Vai Hou, solteiro, maior, natural de Macau, residente na Estrada do Visconde de S. Januário, n.º 5, em Macau, na qualidade de representante legal da sociedade, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo notário privado Alexandre Correia da Silva, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 27 de Setembro de 1994, conforme conhecimento n.º 10 263/32 498, arquivado no processo.

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 dos artigos 940.º e seguintes do Código Civil, 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 Fomento Predial Meng Fat, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 334 (trezentos e trinta e quatro) metros quadrados, situados em Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontram implantados os prédios com os n.ºs 183 a 187, inscritos a favor da segunda outorgante sob os n.ºs 89 458 e 89 459 a fls. 48 v. do livro G-58, descritos na CRPM sob os n.ºs 2 591 a 2 593, a fls. 83 v. a 85 v., todas do livro B-13, os quais serão, entre si, anexados após a demolição dos edifícios neles existentes, que se encontram assinalados com as letras «A» e «A1», na planta n.º 4 124/92, emitida em 8 de Março de 1993, pela DSCC;

b) A reversão, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 36 (trinta e seis) metros quadrados, assinalada pela letra «A1» na citada planta, a desanexar do terreno resultante da anexação referida na alínea anterior, destinada, por força dos novos alinhamentos, a integrar a via pública;

c) A doação, para fins de uniformização do regime jurídico das parcelas de terreno objecto deste contrato, pela segunda outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, dos terrenos com a área global de 204 (duzentos e quatro) metros quadrados, inscritos, em regime de propriedade perfeita, a favor da segunda outorgante sob o n.º 89 459 a fls. 48 v. do livro G-58, descritos na CRPM sob os n.ºs 2 559 a fls. 51 v. do livro B-13 e 2 564 a fls. 56 v. do livro B-13, os quais serão, entre si, anexados,

após a demolição dos edifícios neles existentes, que se encontram assinalados pelas letras «B» e «B1» na citada planta.

A parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, assinalada pela letra «B1», a desanexar do terreno resultante da anexação referida na alínea anterior, destina-se, por força dos novos alinhamentos, a integrar o domínio público do Território;

d) A concessão à segunda outorgante, em regime de aforamento, da parcela de terreno com a área de 177 (cento e setenta e sete) metros quadrados, doada pela alínea c) desta cláusula, à qual se atribui o valor de \$ 1 888 816,00 (um milhão, oitocentas e oitenta e oito mil, oitocentas e dezasseis) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A» e «B», na mesma planta, destinam-se a ser aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 475 (quatrocentos e setenta e cinco) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, com o valor atribuído de \$ 4 862 947,00 (quatro milhões, oitocentas e sessenta e duas mil, novecentas e quarenta e sete) patacas, 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 hotel, compreendendo 8 (oito) pisos.

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

Comercial: parte do rés-do-chão e parte do 1.º andar, com a área de 754 m²;

Hotel duas estrelas: cave, parte do rés-do-chão, parte do 1.º andar e do 2.º ao 6.º andar, com a área de 2 980 m².

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 328 880,00 (trezentas e vinte e oito mil, oitocentas e oitenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 206 339,00 (duzentas e seis mil, trezentas e trinta e nove) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 4 124/92, emitida em 8 de Março de 1993, pela DSCC;

b) \$ 122 541,00 (cento e vinte e duas mil, quinhentas e quarenta uma) patacas, referente ao valor fixado para a parcela doada e agora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga no prazo de dez dias, contados da data da entrega à segunda outorgante da respectiva guia de pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual a pagar é de \$ 822,00 (oitocentas e vinte e duas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 516,00 (quinhentas e dezasseis) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «A», anteriormente concedida;

b) \$ 306,00 (trezentas e seis) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «B», doada e agora concedida.

4. A segunda outorgante fica isenta do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, correspondente à parcela doada e ora concedida.

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, 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 90 (noventa) 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 ao 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 120 (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 outor-

gante, 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 \$ 2 974 131,00 (dois milhões, novecentas e setenta e quatro mil, cento e trinta e uma) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 1 500 000,00 (um milhão e quinhentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 1 474 131,00 (um milhão, quatrocentas e setenta e quatro mil, cento e trinta e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação de capital e juros, no montante de \$ 1 525 726,00 (um milhão, quinhentas e vinte e cinco mil, setecentas e vinte e seis) 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 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 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

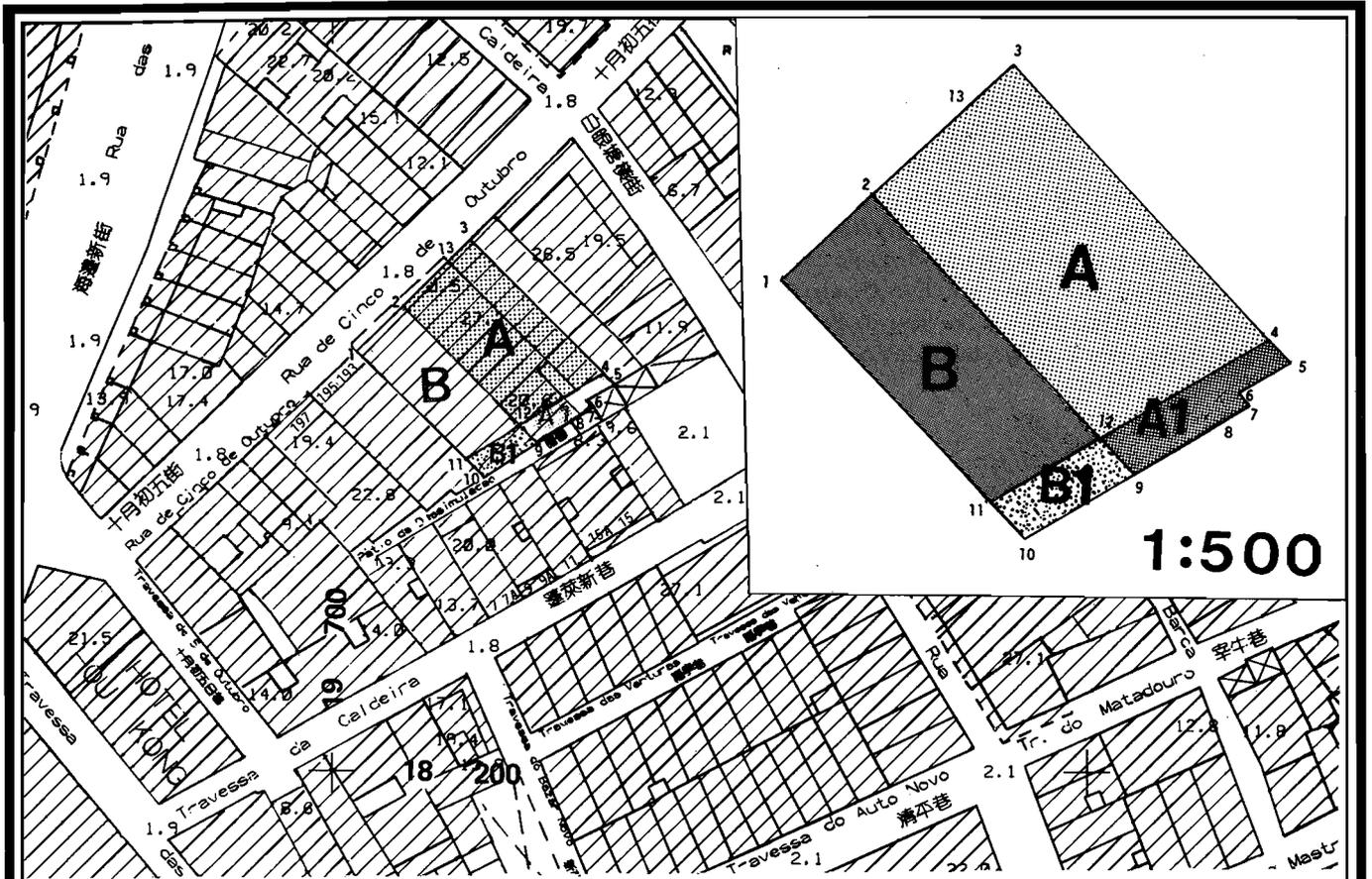
Cláusula décima — Foro competente

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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 17 de Novembro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Cinco de Outubro, n.ºs 183 a 191

	M(m)	P(m)
1	19 703,3	18 255,9
2	19 709,3	18 261,8
3	19 718,3	18 270,7
4	19 735,8	18 252,9
5	19 737,3	18 251,3
6	19 733,8	18 249,3
7	19 734,6	18 248,5
8	19 732,7	18 247,2
9	19 727,2	18 243,7
10	19 720,1	18 239,2
11	19 717,7	18 241,6
12	19 724,9	18 246,0
13	19 715,2	18 267,7

Área "A" = 298 m²
 Área "A1" = 36 m²
 Área "B" = 177 m²
 Área "B1" = 27 m²

OBS: As parcelas (A+A1), correspondem à totalidade do terreno das desc. (N.ºs 2591 a 2593, B-13). As parcelas (B+B1), correspondem à totalidade do terreno das desc. (N.ºs 2546 e 2559, B-13).

- Confrontações actuais:

- Parcela A
 Parte do terreno das desc. (N.ºs 2591 a 2593, B-13) (af).
 NE - Prédio N.º 181 da Rua Cinco de Outubro (N.º 2590, B-13);
 SE - Parcela A1;
 SW - Parcela B;
 NW - Rua Cinco de Outubro.

- Parcela A1
 Parte do terreno das desc. (N.ºs 2591 a 2593, B-13) (af), a integrar no domínio público do território (Pátio da Dissimulação).

NE - Prédio N.º 181 da Rua Cinco de Outubro (N.º 2590, B-13) e barraca sita no Pátio da Dissimulação;
 SE - Pátio da Dissimulação e barracas sitas no mesmo Pátio;
 SW - Parcela B1;
 NW - Parcela A.

- Parcela B
 Parte do terreno das desc. (N.ºs 2564 e 2559, B-13) (ppf).

NE - Parcela A;
 SE - Parcela B1;
 SW - Prédio N.º 193 da Rua Cinco de Outubro (N.º 2575, B-13);
 NW - Rua Cinco de Outubro.

- Parcela B1
 Parte do terreno das desc. (N.ºs 2564 e 2559, B-13) (ppf) a integrar no domínio público do território (Pátio da Dissimulação).

NE - Parcela A1;
 SE - Pátio da Dissimulação;
 SW - Prédio N.º 193 da Rua Cinco de Outubro (N.º 2575, B-13);
 NW - Parcela B.

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)