Despacho n.º 2/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento e Investimento Predial Takealong, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 2 003 m², sito em Macau, na Rua Central e Calçada do Teatro. Reversão ao Território do domínio útil da parcela com a área de 25 m² a desanexar do terreno concedido (Processo n.º 1 189.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 78/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, de 28 de Maio de 1994, a sociedade por quotas denominada Sociedade de Fomento e Investimento Predial Takealong, Limitada, com sede em Macau, na Travessa do Colégio, n.º 1, 1.º andar, C, edifício Hoover Court, e matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 1 190 a fls. 16 v. do livro C-4, solicitou autorização para proceder ao reaproveitamento do terreno que lhe está concedido, por aforamento, com a área de 2 000 m², sito em Macau, na Rua Central e Calçada do Teatro (antigo lote Vila Flor), em conformidade com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

2. O terreno em apreço, com a área registral de 2 000 m², rectificada por nova medição para 2 003 m², acha-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 178/89, emitida em 24 de Setembro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as áreas de 1 978 m² e 25 m², respectivamente, revertendo ao Território o domínio útil da parcela «B», destinada a integrar o domínio público.

A referida parcela encontra-se descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 561 a fls. 136 v. do livro B-51, estando o domínio útil inscrito a favor da requerente sob o n.º 8 531 a fls. 144 do livro G-96 A e o domínio directo a favor do Território sob o n.º 1 203 a fls. 130 do livro F-2.

3. Reunidos os documentos necessários, 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 deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente.

4. O processo seguiu a respectiva tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Setembro de 1994, nada opôs ao pedido.

5. 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 foram notificadas a Leong Wa, casado, de nacionalidade canadiana, com domicílio profissional em Macau, na Travessa do Colégio, n.º 1, 1.º andar, C, edifício Hoover Court, na qualidade de gerente da sociedade requerente, tendo sido expressamente aceites mediante declaração datada de 10 de Dezembro de 1994, subscrita por aquele representante, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado em 1 de Janeiro de 1995, 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, 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 Fomento e Investimento Predial Takealong, 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 2 000 (dois mil) metros quadrados, rectificada por novas medições para 2 003 (dois mil e três) metros quadrados, situados em Macau, na Rua Central e Calçada do Teatro, assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 178/89, emitida em 24 de Setembro de 1993, pela DSCC, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 21 561 a fls. 136 v. do livro B-51 e descritos a favor da segunda outorgante sob o n.º 8 531 a fls. 144 do livro G-96 A;

b) A reversão, livre de ónus ou encargos, ao primeiro outorgante do domínio útil das parcelas de terreno, com a área de 25 (vinte e cinco) metros quadrados, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a integrar o domínio público do Território (manutenção do muro existente na Rua Central) e assinalada com a letra «B» na planta mencionada.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 1 978 (mil novecentos e setenta e oito) metros quadrados, assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual é atribuído o valor de $ 10 240 583,00 (dez milhões, duzentas e quarenta mil, quinhentas e oitenta e três) patacas, 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: com a área de 2 250 m²;

Habitação: com a área de 7 791 m²;

Estacionamento: com a área de 1 925 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão 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 fixado globalmente em $ 785 460,00 (setecentas e oitenta e cinco mil, quatrocentas e sessenta) patacas.

2. O diferençial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada 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 a pagar é de $ 1 964,00 (mil novecentas e sessenta e quatro) 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 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 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 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 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 $ 9 455 123,00 (nove milhões, quatrocentas e cinquenta e cinco mil, cento e vinte e três) patacas, que é liquidado da seguinte forma:

a) $ 5 005 123,00 (cinco milhões, cinco mil, cento e vinte e três) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 4 450 000,00 (quatro milhões, quatrocentas e cinquenta mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 2 342 480,00 (dois milhões, trezentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e oitenta) patacas, cada, vencendo-se a primeira 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 o transmissário 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.

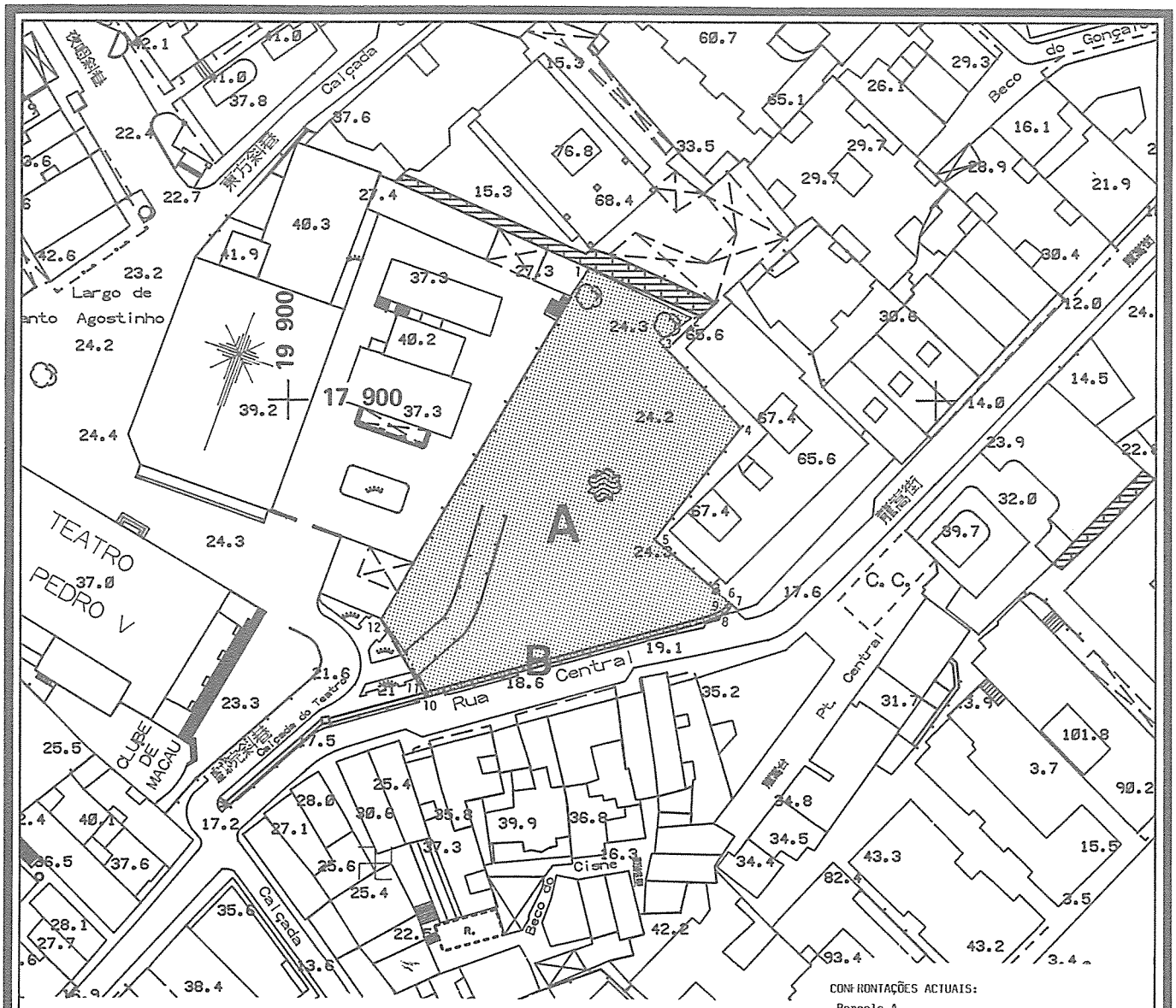
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 11 de Janeiro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*



RUA CENTRAL E CALÇADA DO TEATRO
(ANTIGO LOTE VILA FLOR)

	M(m)	P(m)
1	19 946,1	17 920,2
2	19 962,1	17 912,5
3	19 957,1	17 908,9
4	19 970,0	17 895,8
5	19 956,6	17 878,7
6	19 968,0	17 868,8
7	19 968,4	17 868,5
8	19 966,0	17 866,6
9	19 965,8	17 867,1
10	19 921,4	17 854,3
11	19 921,1	17 854,7
12	19 914,4	17 866,2

ÁREA "A" = 1 978 m2

ÁREA "B" = 25 m2

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Parte do terreno desc. sob o (nº21561, B-51)

NE - Muro de suporte, junto do terreno remanescente dos prédios nºs6 e 8 da Calçada do Tronco Velho (nº 19756, B-41) e o prédio nºs 10 a 10G da Rua Central;
SE - Prédio nºs 10 a 10G da Rua Central (nº14162,B-38) e a parcela B;
SW - Calçada do Teatro;
NW - Terreno do Antigo prédio nº4 do Largo Santo Agostinho (Vila Flor) (nº7587, B-25).

-Parcela B
Parte do terreno desc. sob o (nº21561, B-51) a integrar no domínio público do Território (Muro existente a manter na Rua Central).

NE - Prédio nºs 10 a 10G da Rua Central (nº14162, B-38);
SE - Rua Central;
SW - Muro que separa a Calçada do Teatro da Rua Central;
NW - Parcela A.

OBS:-As parcelas A+B correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº21561, B-51).

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 no. 2/SATOP/95 Parecer da C.T. nº 114/94 de 15/9/94 178/89 de 24/09/93