

Despacho n.º 9/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade denominada Fomento Predial — Ieng Si Cheong, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de sete parcelas de terreno, com a área global de 502 m², sitas em Macau, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 114 a 128 da Avenida de Almeida Ribeiro e n.ºs 159 a 161 da Avenida de Cinco de Outubro, e doação, seguida de concessão no mesmo regime, para fins de unificação do regime jurídico, de três parcelas de terreno confinantes, com as áreas de 79 m², 43 m² e 109 m², que se destinam a ser aproveitadas, conjuntamente, com a construção de um hotel.

Doação, por força do alinhamento definido para o local, de uma parcela com a área de 14 m² que se destina a integrar o domínio público do Território, ficando o terreno com a área global de 719 m² (Processo n.º 1 945.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 44/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade comercial denominada Fomento Predial — Ieng Si Cheong, Limitada, com sede na Rua do Almirante Costa Cabral, n.ºs 47 e 49, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 458 a fls. 81 do livro C-14.º, é titular do domínio útil das parcelas de terreno sitas em Macau, com a área global de 502 m², onde se encontram implantados os prédios n.ºs 114 a 128 da Avenida de Almeida Ribeiro e n.ºs 159 a 161 da Rua de Cinco de Outubro, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 494/89, emitida em 4 de Março de 1996, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) e descritas sob os n.ºs 8 518 a 8 524 do livro B-25 e inscritas a seu favor sob o n.º 121 478 a fls. 174 v. do livro G-124 e n.º 4 919 a fls. 134 do livro G-11, na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM).

2. A requerente é ainda titular das parcelas confinantes, com as áreas de 79 m², 43 m², 95 m² e 14 m², assinaladas com as letras «C», «D», «E» e «E1» na mesma planta, descritas na CRPM sob os n.ºs 8 454 a 8 456 do livro B-25 e n.º 3 484 do livro B-17, respectivamente, e registadas a seu favor, em regime de propriedade plena, sob os n.ºs 13 594 a fls. 195 do livro G-44K, 14 021 a fls. 27 do livro G-47K e 4 919 a fls. 134 do livro G-11.

3. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, apresentado em 20 de Fevereiro de 1995, a concessionária, pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto das mencionadas parcelas, com a construção de um edifício com oito pisos, destinado a comércio e indústria hoteleira, solicitou a necessária autorização, de acordo com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que obteve parecer favorável condicionado ao cumprimento de determinados aspectos técnicos e aos pareceres da Direcção dos Serviços de Turismo (DST), em virtude da finalidade a que se destina, e do Instituto Cultural de Macau (ICM), uma vez que o edifício em causa se insere no «Conjunto Classificado da Avenida de Almeida Ribeiro».

4. O aproveitamento conjunto dos terrenos em apreço impõe, ainda, que se proceda à uniformização do seu regime jurídico, devendo a requerente doar ao Território as parcelas que possui em regime de propriedade plena, a fim de lhe serem concedidos em regime de aforamento, com excepção da parcela «E1».

5. Com efeito, a parcela «E1», a desanexar da descrição n.º 3 484 a fls. 260 v. do livro B-17, com área de 14 m², destina-se a ser integrada no domínio público do Território, por força do alinhamento definido para o local.

6. Obtido parecer favorável do Departamento do Património Cultural do ICM, homologado por despacho, de 17 de Setembro de 1995, do Ex.ºm Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, e reunida a documentação necessária, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente através de carta datada de 30 de Maio de 1996.

7. O processo seguiu a sua tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 18 de Julho de 1996, emitiu parecer favorável.

8. 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 concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração, datada de 10 de Dezembro de 1996, assinada por Tong Hok Leong, casado, natural de Cantão, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente na Estrada de Cacilhas, n.º 67, 6.º andar, «A», em Macau, na qualidade de gerente e de procurador dos gerentes, Huang Qingzhou, solteiro, maior, natural de Guangdong, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Hong Kong, em Tonnochy Road, n.º 6, Kwan Chart Tower, 19.º andar, Wanchai, e Chen Zhensheng, casado, natural de Nam Hoi, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Hong Kong, em Hennessy Road, n.º 288, apartamento 1 004, 10.º andar, Wanchai, com poderes para o acto, qualidades e poderes que foram verificados pelo Segundo Cartório Notarial de Macau e através de fotocópia autenticada da procuração outorgada em 17 de Janeiro de 1995, no Cartório da notária privada Ana Soares, a qual foi arquivada no processo da Comissão de Terras.

9. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 10 de Dezembro de 1996, conforme conhecimento n.º 13 107/43 429 que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 940.º e seguintes do Código Civil e artigos 29.º, n.ºs 1, alínea b), e 2, 44.º e seguintes, 107.º e 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a sociedade Fomento Predial — Ieng Si Cheong, 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 502 (quinhentos e dois) metros quadrados, situados em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 114 a 128, e Rua de Cinco de Outubro, n.ºs 159 a 161, descritos na CRPM sob os n.ºs 8 518 a 8 524 do livro B-25 e inscritos a favor da segunda outorgante sob o n.º 121 478 a

fls. 174 v. do livro G-24 e n.º 4 919 a fls. 134 do livro G-11, assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 494/89, emitida em 4 de Março de 1996, pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante;

b) A doação pela segunda outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, para fins de unificação do regime jurídico, do terreno com a área global de 231 (duzentos e trinta e um) metros quadrados e com o valor atribuído de 3 832 180,00 (três milhões, oitocentas e trinta e duas mil, cento e oitenta) patacas, assinalado com as letras «C», «D», «E» e «E1» na planta acima mencionada, resultante da anexação, após demolição dos edifícios nele existentes, dos prédios descritos na CRPM sob os n.ºs 8 454 a 8456 a fls. 206 v. e 207 do livro B-25 e 3 484 a fls. 260 v. do livro B-17, registados em propriedade plena a favor da segunda outorgante sob os n.ºs 13 594 a fls. 195 do livro G-44K, 14 021 a fls. 27 do livro G-47K e 4 919 a fls. 134 do livro G-11 e situados na Avenida de Almeida Ribeiro, n.ºs 124 a 128, e Travessa da Cordoaria, n.º 10;

c) A concessão à segunda outorgante, em regime de aforamento, de parte do terreno doado, assinalada com as letras «C», «D» e «E» na supramencionada planta, à qual é atribuído o valor de 3 832 180,00 (três milhões, oitocentas e trinta e duas mil, cento e oitenta) patacas, destinando-se a parte restante, assinalada com a letra «E1» na mesma planta, a integrar o domínio público do Território.

2. Os terrenos referidos nas alíneas a) e c) do número anterior, assinalados com as letras «A», «B», «C», «D» e «E», destinam-se a ser anexados e aproveitados conjuntamente, em regime de aforamento, logo que demolidos os edifícios neles existentes, passando a constituir um único lote com a área de 719 (setecentos e dezanove) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: com a área de 3 153 m²;

Hotel: com a área de 1 698 m².

3. A área de 105 (cento e cinco) metros quadrados, assinalada com as letras «B» e «D» na referida planta da DSCC, situada ao nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e chama-se zona de passeio sob a arcada.

4. A segunda outorgante fica obrigada a reservar, sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 724 950,00 (setecentas e vinte e quatro mil, novecentas e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) 506 154,00 (quinhentas e seis mil, cento e cinquenta e quatro) patacas, referente ao valor actualizado das parcelas já concedidas, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 494/89, emitida em 4 de Março de 1996, pela DSCC;

b) 218 796,00 (duzentas e dezoito mil, setecentas e noventa e seis) patacas, referente ao valor fixado para as parcelas agora concedidas, assinaladas com as letras «C», «D» e «E» na mesma planta.

2. A segunda outorgante fica isenta do pagamento do domínio útil, fixado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, correspondente às parcelas doadas e ora concedidas.

3. A diferença resultante da actualização do preço do domínio útil é paga no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

4. O foro anual a pagar é de 1 812,00 (mil oitocentas e doze) patacas, assim discriminado:

a) 1 265,00 (mil duzentas e sessenta e cinco) patacas, referente às parcelas assinaladas com as letras «A» e «B», já concedidas;

b) 547,00 (quinhentas e quarenta e sete) patacas, referente às parcelas assinaladas com as letras «C», «D» e «E», ora concedidas.

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 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 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, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão da obra, 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 8 359 075,00 (oito milhões, trezentas e cinquenta e nove mil e setenta e cinco) patacas, que é pago da seguinte forma:

a) 4 359 075,00 (quatro milhões, trezentas e cinquenta e nove mil e setenta e cinco) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 4 000 000,00 (quatro milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 2 105 600,00 (dois milhões, cento e cinco mil e seiscentas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, contado da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Transmissão

1. 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, designadamente da referente ao prémio.

2. Sem prejuízo do referido no número anterior, a licença de utilização só é emitida após o pagamento, na globalidade, do prémio fixado na cláusula anterior.

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) Fim do 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.

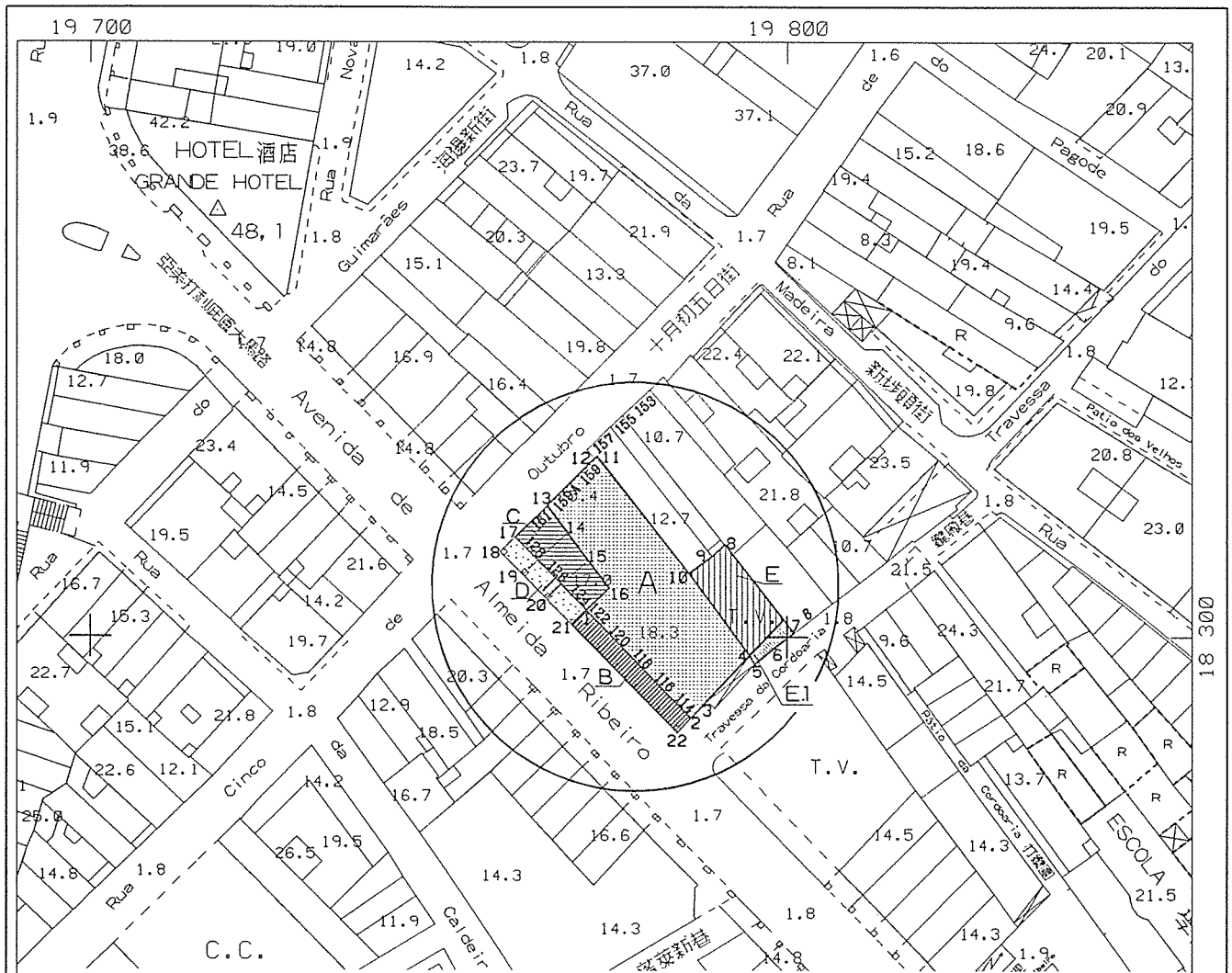
Cláusula décima — Foro competente

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 21 de Janeiro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



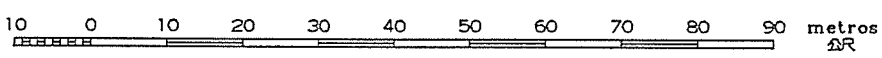
Avenida Almeida Ribeiro N.ºs114 a 128 ,Rua Cinco de Outubro N.ºs159 a 161 e Travessa da Cordoaria N.º10

N.º	M (m)	P (m)
1	19771.1	18303.7
2	19778.6	18404.4
3	19789.9	18407.4
4	19799.7	18407.4
5	19801.1	18407.4
6	19789.1	18407.4
7	19789.1	18407.4
8	19778.9	18407.4
9	19777.7	18407.4
10	19776.7	18407.4
11	19776.7	18407.4
12	19777.1	18407.4
13	19774.1	18407.4
14	19760.0	18407.4
15	19758.0	18407.4
16	19762.0	18407.4
17	19765.0	18407.4
18	19765.0	18407.4
19	19784.2	18407.4

- Área "A" = 440 m²
- Área "B" = 62 m²
- Área "C" = 79 m²
- Área "D" = 43 m²
- Área "E" = 95m²
- Área "E1" = 14m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 比例 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
1公尺等高线距 高程基準: 平均海平面

Confrontações actuais:

-Parcela A

Parte dos prédios nos. 114 a 122 da Avenida Almeida Ribeiro descrito sob os (no.8520,B-25(B)), (nos.8521,8522,8523 e 8524,B-25), nos.159 e 159A da Rua Cinco de Outubro descrito sob os (nos.8518 e 8519,B-25(B))

NE - Parcela E, prédio no.157 da Rua Cinco de Outubro (no.518,B-3)

SE - Travessa da Cordoaria;

SW - Parcelas B e C;

NW - Parcela C, tardo do prédio no.157 da Rua Cinco de Outubro (no.518,B-3) e a mesma Rua;

-Parcela B

Parte dos prédios nos.114 a 122 da Avenida Almeida Ribeiro descrito sob os (no.8520,B-25(B)), (nos.8521,8522,8523 e 8524,B-25) nos.159 e 159A da Rua Cinco de Outubro descrito sob os (nos.8518 e 8519,B-25(B)), em ocupação vertical sobre arcadas, com servidão pública ao nível do r/c.

NE - Parcela A;

SE - Travessa da Cordoaria;

SW - Avenida Almeida Ribeiro;

NW - Parcela D;

-Parcela C

Parte dos prédios nos.124 a 128 da Avenida Almeida Ribeiro descrito sob os (nos.8456,8455 e 8454,B-25), com porta no.161 da Rua Cinco de Outubro.

NE/SE - Parcela A;

SW - Parcela D;

NW - Rua Cinco de Outubro;

-Parcela D

Parte dos prédios nos.124 a 128 da Avenida Almeida Ribeiro descrito sob os (nos.8456,8455 e 8454,B-25), com porta no.161 da Rua Cinco de Outubro, em ocupação vertical sobre arcada com servidão pública ao nível do r/c

NE - Parcela C;

SE - Parcela B;

SW - Avenida Almeida Ribeiro;

NW - Rua Cinco de Outubro.

-Parcela E

Parte do prédio no.10 da Travessa da Cordoaria descrito sob o (no.3484,B-17)

NE - Prédio no.8 da Travessa da Cordoaria com porta no.155 da Rua Cinco de Outubro (no.2885,B-14);

SE - Parcela E1;

SW - Parcela A;

NW - Prédios no.157 da Rua Cinco de Outubro (no.518,B-3) e no.8 da Travessa da Cordoaria com porta no.155 da Rua Cinco de Outubro (no.2885,B-14)

-Parcela E1

Parte do prédio no.10 da Travessa da Cordoaria descrito sob o (no.3484,B-17) a integrar no domínio público do Território (Travessa da Cordoaria).

NE - Prédio no.8 da Travessa da Cordoaria com porta no.155 da Rua Cinco de Outubro (no.2885,B-14);

SE/SW - Travessa da Cordoaria;

NW - Parcela E.

Obs:-As parcelas "A-B", correspondem à totalidade do terreno das descrições (nos.8520,B-25(B)), (nos.8521,8522,8523 e 8524,B-25) (nos.8518 e 8519,B-25(B)).

-As parcelas "C-D", correspondem à totalidade do terreno das descrições (nos.8456,8455 e 8454,B-25).

-As parcelas "E-E1", correspondem à totalidade do terreno da descrição (no.3484,B-17)

 DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地 圖 繪 製 暨 地 籍 司