

Despacho n.º 71/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Predial Tai Wah Hong, Lda., de doação e simultânea concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno com a área de 448 m², situada em Macau, na Rua da Praia Grande, onde se encontra implantado o edifício n.º 91, e Rua Formosa, onde se acham construídos os edifícios n.º 8 e 10, para unificação do regime jurídico com outra parcela confinante com a área de 179 m², concedida naquele regime, e permitir o aproveitamento conjunto com um edifício construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, escritórios e estacionamento, (Processo n.º 327.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 28/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 30 de Março de 1989, Ma Man Kei, na qualidade de proprietário dos prédios n.º 87, 89 e 91, da Rua da Praia Grande, e n.º 8 e 10, da Rua Formosa, submeteu à apreciação da então DSOPT, um projecto de obra de construção de um edifício a construir no terreno resultante da demolição dos existentes no local.

2. Formalizado o processo, verificou-se que os prédios n.º 8 e 10, da Rua Formosa, e o prédio n.º 91, da Rua da Praia Grande, descritos, respectivamente, na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 2 714 a fls. 233 v. do livro B-13, n.º 20 833 a fls. 17 do livro B-46 e n.º 96 a fls. 110 v. do livro B-1, pertenciam ao requerente em regime de propriedade perfeita.

Quanto ao prédio n.º 87 e 89, da Rua da Praia Grande, descrito na CRPM sob o n.º 2 537 a fls. 25 v. do livro B-13, o terreno havia sido concedido pelo Território, em regime de aforamento, pelo que teria o proprietário de proceder à unificação do regime jurídico dos prédios em causa.

3. Entretanto, por escritura pública de contrato de compra e venda de 7 de Dezembro de 1989, celebrado no Cartório Notarial das Ilhas, a Sociedade de Investimento Predial Tai Wah Hong, Lda., com sede em Macau, na Rua de Santa Clara, n.º 1 a 3, 17.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 034 a fls. 111 do livro G-10.º, adquiriu os referidos prédios, em nome da qual ficaram inscritos, conforme inscrição n.º 429 a fls. 18 do livro G-2.

4. Em face desta aquisição, a adquirente, em requerimento datado de 22 de Maio de 1991, solicitou a S. Ex.º o Governador autorização para doar ao Território os terrenos relativos aos prédios n.º 8 e 10, da Rua Formosa, e n.º 91, da Rua da Praia Grande, e simultânea concessão destes, por aforamento, e de revisão da concessão do terreno aforado pelo Território, relativo aos prédios n.º 87 e 89, da Rua da Praia Grande, para unificação do regime jurídico dos terrenos em causa, com vista ao seu aproveitamento conjunto em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT pelo seu sócio, Ma Man Kei, em 30 de Março de 1989.

5. O Departamento de Solos analisou os pedidos, calculou as contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato cujos termos e condições foram aceites pela requerente, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em 4 de Março de 1992, pelos seus representantes legais, Ma Iao Lai e Ma Iao Iao.

6. De acordo com esta minuta, a requerente doa, livre de ónus ou encargos, ao Território as parcelas com a área global de

470 m², assinaladas com as letras «A», «C1» e «C2» na planta n.º 2 249/89, emitida em 27 de Dezembro de 1991, pela DSCC, e o Território concede-lhe, em regime de aforamento, a referida parcela «A» para ser anexada à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na mencionada planta, ficando ambas as parcelas a constituir um único lote com a área de 627 m².

O restante terreno é integrado na via pública, devido aos novos alinhamentos.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Março de 1992, nada teve a objectar ao deferimento do pedido, deliberando, todavia, dar nova redacção à cláusula primeira da minuta acordada.

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 12 de Junho de 1992, assinada pelos citados representantes legais, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados por informação, por escrito, emitida pela competente Conservatória, a qual se encontra junta ao 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 940.º e seguintes do Código Civil e artigos 29.º, n.º 1, alínea b), e 44.º e seguintes 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 Março, defiro os pedidos em epígrafe, aceitando a doação referida, devendo o contrato respectivo ser titulado por escritura pública a outorgar nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 179 (cento e setenta e nove) metros quadrados, sito na Rua da Praia Grande, onde se encontra implantado o edifício n.º 87 e 89, assinalado com a letra «B» na planta n.º 2 249/89, emitida pela DSCC, em 27 de Dezembro de 1991, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 2 537 a fls. 25 v. do livro B-13;

b) A doação pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, dos terrenos descritos sob os n.º 96 a fls. 110 v. do livro B-1, 2 714 a fls. 233 v. do livro B-13 e 20 833 a fls. 17 do livro B-46, com a área global de 470 metros quadrados, sitos na Rua da Praia Grande, n.º 91, e Rua Formosa, n.º 8 e 10, assinalados globalmente com as letras «A», «C1» e «C2» na planta n.º 2 249/89, emitida pela DSCC, em 27 de Dezembro de 1991, no valor, respectivamente, de \$ 1 095 626,00 (um milhão, noventa e cinco mil, seiscentas e vinte e seis) patacas, de \$ 46 466,00 (quarenta e seis mil, quatrocentas e sessenta e seis) patacas, e de \$ 7 340,00 (sete mil, trezentas e quarenta) patacas, os quais serão previamente anexados entre si, após demolição dos edifícios neles existentes;

c) A concessão ao segundo outorgante, em regime de aforamento, de 448 (quatrocentos e quarenta e oito) metros quadrados dos terrenos referidos na alínea anterior, ficando a restante área a constituir a via pública.

2. As parcelas referidas nas alíneas *a*) e *c*) do número anterior, assinaladas com as letras «B» e «A» na planta citada, serão anexadas entre si após demolição dos edifícios nelas existentes, e passarão a constituir um terreno com a área de 627 m², adiante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 23 (vinte e três) pisos e um «kok-chai».

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

Comercial: cave, *r/c* e «kok-chai», com cerca de 1 253 m²;

Escritórios: 5.º ao 21.º andares, com cerca de 7 088 m²;

Estacionamento: 1.º ao 4.º andares, com cerca de 2 586 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeito da 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 \$ 1 509 750,00 (um milhão, quinhentas e nove mil, setecentas e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 1 095 626,00 (um milhão, noventa e cinco mil, seiscentas e vinte e seis) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 2 249/89, da DSCC;

b) \$ 414 124,00 (quatrocentas e catorze mil, cento e vinte e quatro) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga de uma só vez, 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 a pagar será de \$ 3 774,00 (três mil, setecentas e setenta e quatro) patacas, assim discriminado:

a) \$ 2 739,00 (duas mil, setecentas e trinta e nove) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 2 249/89, da DSCC;

b) \$ 1 035,00 (mil e trinta e cinco) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

4. O segundo outorgante fica isento do pagamento do domínio útil fixado na alínea *a*) do n.º 1 desta cláusula, correspondente à parcela doada e ora concedida.

5. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

6. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer 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 deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, 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 considerará 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, entender-se-á que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá 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 RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

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, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (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 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 pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 5 304 099,00 (cinco milhões,

trezentas e quatro mil e noventa e nove) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

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, 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 da 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.

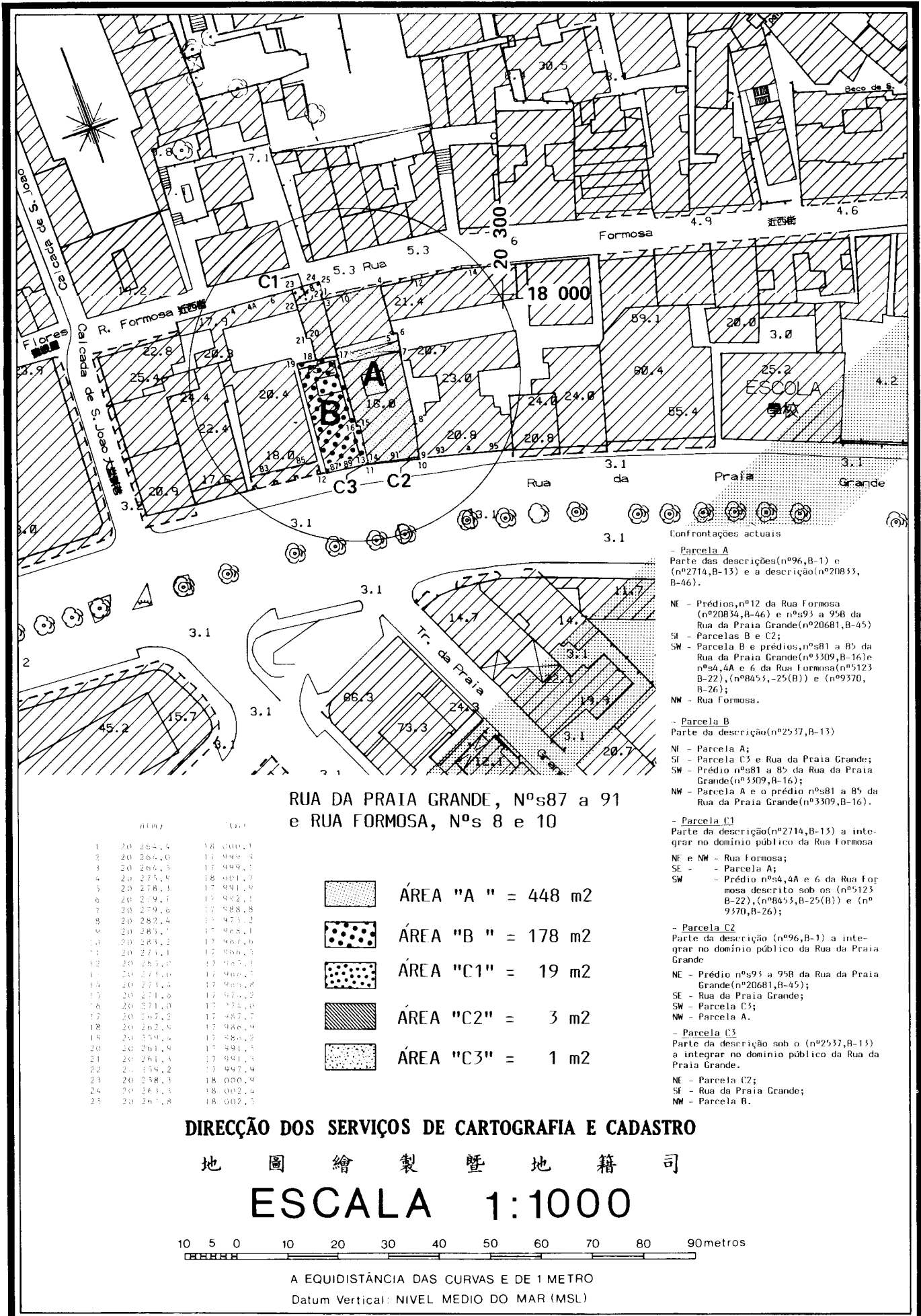
Cláusula décima — Foro competente

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

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, 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 23 de Junho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA DA PRAIA GRANDE, N.ºs 87 a 91 e RUA FORMOSA, N.ºs 8 e 10

n.º	Área (m²)	Área (m²)
1	20 264,4	18 000,1
2	20 266,0	17 999,9
3	20 266,3	17 999,7
4	20 273,9	18 001,7
5	20 278,3	17 991,9
6	20 291,1	17 982,1
7	20 279,6	17 988,8
8	20 282,4	17 973,2
9	20 283,7	17 988,1
10	20 283,2	17 967,6
11	20 271,1	17 986,3
12	20 263,0	17 985,1
13	20 271,0	17 986,2
14	20 271,4	17 985,2
15	20 271,0	17 973,2
16	20 271,0	17 973,2
17	20 262,2	17 987,7
18	20 262,9	17 986,9
19	20 259,2	17 986,2
20	20 261,9	17 991,3
21	20 261,3	17 991,3
22	20 259,2	17 997,9
23	20 258,3	18 000,9
24	20 263,3	18 002,4
25	20 267,8	18 007,3

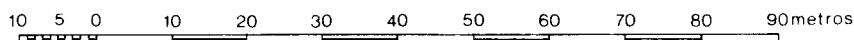
- ÁREA "A" = 448 m²**
- ÁREA "B" = 178 m²**
- ÁREA "C1" = 19 m²**
- ÁREA "C2" = 3 m²**
- ÁREA "C3" = 1 m²**

- Confrontações actuais**
- Parcela A
Parte das descrições (n.ºs 96, B-1) e (n.ºs 2714, B-13) e a descrição (n.ºs 20833, B-46).
 - NE - Prédios, n.º 12 da Rua Formosa (n.ºs 20834, B-46) e n.ºs 93 a 95B da Rua da Praia Grande (n.ºs 20681, B-45)
 - SI - Parcelas B e C2;
 - SW - Parcela B e prédios, n.ºs 81 a 85 da Rua da Praia Grande (n.ºs 3309, B-16) e n.ºs 4, 4A e 6 da Rua Formosa (n.ºs 5123 B-22), (n.ºs 8453, B-25(B)) e (n.ºs 9370, B-26);
 - NW - Rua Formosa.
 - Parcela B
Parte da descrição (n.ºs 2537, B-13)
 - NE - Parcela A;
 - SI - Parcela C3 e Rua da Praia Grande;
 - SW - Prédio n.ºs 81 a 85 da Rua da Praia Grande (n.ºs 3309, B-16);
 - NW - Parcela A e o prédio n.ºs 81 a 85 da Rua da Praia Grande (n.ºs 3309, B-16).
 - Parcela C1
Parte da descrição (n.ºs 2714, B-13) a integrar no domínio público da Rua Formosa
 - NE e NW - Rua Formosa;
 - SE - Parcela A;
 - SW - Prédio n.ºs 4, 4A e 6 da Rua Formosa descrito sob os (n.ºs 5123 B-22), (n.ºs 8453, B-25(B)) e (n.ºs 9370, B-26);
 - Parcela C2
Parte da descrição (n.ºs 96, B-1) a integrar no domínio público da Rua da Praia Grande
 - NE - Prédio n.ºs 93 a 95B da Rua da Praia Grande (n.ºs 20681, B-45);
 - SE - Rua da Praia Grande;
 - SW - Parcela C3;
 - NW - Parcela A.
 - Parcela C3
Parte da descrição sob o (n.ºs 2537, B-13) a integrar no domínio público da Rua da Praia Grande.
 - NE - Parcela C2;
 - SE - Rua da Praia Grande;
 - 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 É DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)