

Despacho n.º 54/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela «Companhia de Fomento Imobiliário Dragão de Ouro, Limitada» de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 73 (setenta e três) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 93, da Rua do Visconde Paço de Arcos, em virtude da modificação do seu aproveitamento, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal destinado a habitação e comércio, (Processo n.º 1 248.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 111/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada «Companhia de Fomento Imobiliário Dragão de Ouro, Limitada», com sede em Macau, na Calçada de Santo Agostinho, n.º 22-D, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 102, a fls. 171 do livro C-3.º, é titular do domínio útil de um terreno com a área de 73 (setenta e três) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 93, da Rua do Visconde Paço de Arcos.

O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 1 589, a fls. 49 v. do livro B-9 e encontra-se inscrito a favor da concessionária sob o n.º 121 025 a fls. 60 v. do livro G-124. O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território, conforme inscrição sem número a fls. 50 do livro B-9.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício com sete pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a concessionária, em 11 de Novembro de 1991, apresentou, na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura, sobre o qual foi emitido parecer favorável em 1 de Maio de 1992.

3. Nestas circunstâncias, em requerimento de 17 de Setembro de 1992, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno em apreço, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Apreciado o pedido, o Departamento de Solos daquela Direcção de Serviços procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente, mediante declaração de 5 de Novembro de 1992, subscrita pelos seus representantes Lo Sun Keung Cyrus e Chan Sio Seng.

5. O terreno em apreço tem a área de 73 (setenta e três) metros quadrados e encontra-se assinalado na planta referenciada por Processo n.º 3 488/91, emitida em 15 de Junho de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Janeiro de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Junho, as condições de revisão da concessão

foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 30 de Março de 1993, assinada pelos seus gerentes, Lo Sun Keung Cyrus e Chan Sio Seng, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo 2.º Cartório Notarial de Macau, conforme consta do 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, de acordo com as condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 73 (setenta e três) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 93, da Rua do Visconde Paço de Arcos, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 1 589 a fls. 49 v. do livro B-9, e inscrito a favor da segunda outorgante, sob o n.º 121 025 a fls. 60 v. do livro G-124.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 488/91, emitida em 15 de Junho de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), passa a reger-se pelo 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão (1 loja com «kok-chai»), com a área de 91 m²;

Habitacional: 1.º ao 5.º andar (com duplex), com a área de 423 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 actualizado para \$ 44 760,000 (quarenta e quatro mil, setecentas e sessenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado 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 é actualizado para \$ 112,00 (cento e doze) patacas.

4. 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.

5. 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 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 iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da referida publicação.

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 \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 \$ 489 201,00 (quatrocentas e oitenta e nove mil, duzentas e uma) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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, 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 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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

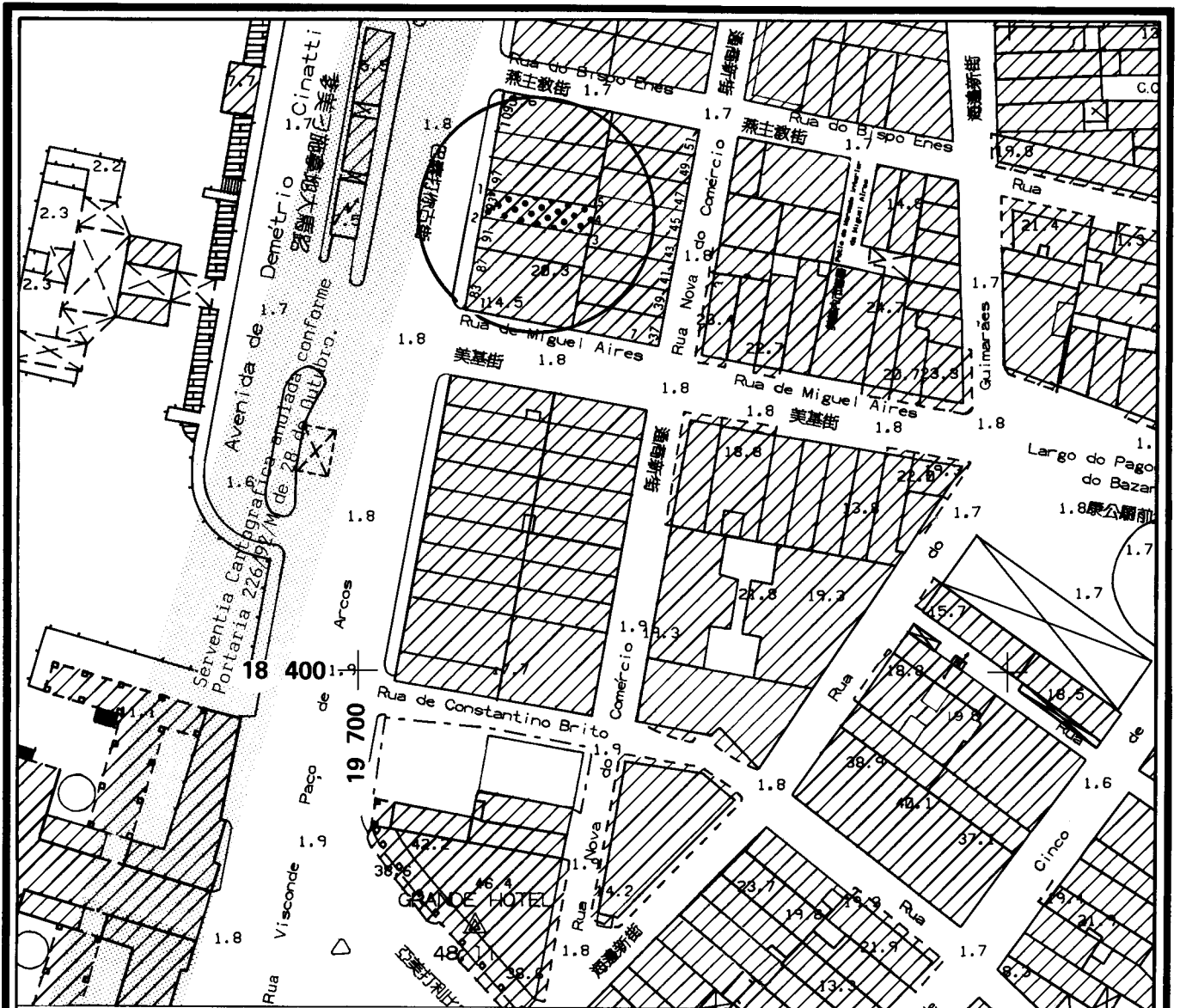
Cláusula décima — Foro competente

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 21 de Abril de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Visconde Paço de Arcos, n.º 93

	M(m)	P(m)
1	19 719,6	18 473,9
2	19 718,8	18 469,6
3	19 735,5	18 466,8
4	19 735,8	18 468,7
5	19 736,2	18 471,0



Área = 73 m²

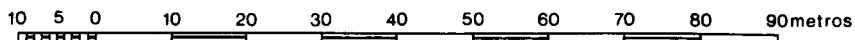
Confrontações actuais:

- NE - Prédio N.º97 da Rua Visconde Paço de Arcos (N.º1590, B-9) (numeração no local);
- SE - Tardozes dos prédios N.º43 (N.º1596, B-9) e N.º45 (N.º1597, B-9) da Rua Nova do Comércio;
- SW - Prédio N.º91 da Rua Visconde Paço de Arcos (N.º1588, B-9) (numeração no local);
- NW - Rua Visconde Paço de Arcos.

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)