

Despacho n.º 49/GM/93

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Importação e Exportação Addmore Internacional (Macau), Limitada, de revogação do Despacho n.º 65/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/91, de 29 de Abril, e de compra do domínio directo da parcela de terreno com a área de 198,49 metros quadrados, sita na Rua do Comendador Kou Ho Neng, em Macau, para unificação do regime jurídico desta parcela com uma outra de sua propriedade perfeita e à qual se encontra anexa (Processo n.º 944.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 41/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 26 de Outubro de 1989, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Sociedade de Importação e Exportação Addmore Internacional (Macau), Limitada, solicitou a revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 4 740,37 m², sito na Rua do Comendador Kou Ho Neng, n.ºs 7 a 13, descrito sob o n.º 14 036 a fls. 176 do livro B-37 na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), a fim de alterar a sua finalidade e modificar o aproveitamento em conformidade com o projecto de hotel que havia apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) para aprovação.

2. O processo seguiu os seus trâmites e, em 29 de Abril de 1991, foi publicado no *Boletim Oficial* n.º 17, o Despacho n.º 65/SATOP/91, a autorizar a revisão referida, nas condições nele estipuladas, designadamente mediante o pagamento de um prémio no valor de \$ 5 077 736,00 patacas, do qual a Sociedade já pagou duas prestações no montante de \$ 1 885 808,00 patacas.

3. O requerimento referido supra, a solicitar a revisão da concessão, foi instruído, entre outros documentos, com uma certidão da CRPM, certificando o regime de aforamento do terreno em questão.

4. Porém, a mencionada certidão, passada pela Conservatória a requerimento de Ho Kam Hung sob ap. 58 de 16 de Outubro de 1989, era uma certidão de narrativa parcial, e não uma certidão de teor integral, pelo que não era susceptível de certificar todo o conteúdo da descrição.

5. Este facto contribuiu para que tanto a proprietária requerente como os Serviços da Administração considerassem a totalidade do terreno como aforado ao Território, quando, na verdade, o aforamento existente incide apenas sobre uma pequena parcela.

6. Na realidade, o terreno em apreço, que se encontra assinalado na planta n.º 173/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 10 de Abril de 1992, é composto por duas parcelas: uma parcela «A», com a área registral de 4 541,88 m², propriedade perfeita da requerente, conforme inscrição n.º 7 088 a fls. 15 do livro G-93 A e descrita sob o n.º 14 036 a fls. 176 do livro B-37; outra, parcela «B», com a área registral de 198,49 m², concedida pelo Território em regime de aforamento conforme inscrição n.º 3 326 a fls. 184 v. do livro F-5, que foi descrita sob o n.º 13 709 a fls. 193 v. do livro B-36 na CRPM e que se encontra anexada, conforme o averbamento n.º 1, ao prédio descrito sob o n.º 14 036.

7. Detectado o lapso, a proprietária, actualmente denominada Sociedade Addmore Internacional (Macau), Limitada, por requerimento de 27 de Junho de 1991, veio solicitar a reformulação do Despacho n.º 65/SATOP/91, de modo a compaginá-lo com a realidade registral existente, requerer a compra do domínio directo da parcela de terreno aforada, em ordem a unificar o regime jurídico de ambas as parcelas e solicitar a devolução à requerente do montante indevidamente pago a título de prémio, na parte que exceda o preço devido pelo valor da compra da parcela aforada.

8. No seguimento do pedido referido supra e no cumprimento do despacho por mim exarado na informação da DSSOPT n.º 58/SOLDEP/93, de 5 de Maio, a Direcção dos Serviços de Finanças foi informada da situação, suspendendo-se o pagamento das restantes prestações.

9. O processo foi objecto de nova análise por parte do Departamento de Solos da DSSOPT, com base nas circunstâncias verificadas e em face do novo estudo prévio apresentado pela requerente, o qual obteve parecer favorável.

10. Assim sendo, foi elaborada por aquele departamento a minuta de contrato, fixando as condições de venda do domínio directo da parcela aforada, as quais foram aceites pela requerente, conforme demonstra a carta datada de 29 de Maio de 1993, da sua representante legal, Sociedade Hotel Ritz Macau, Limitada.

11. A venda do domínio directo da parcela aforada é condição necessária para a requerente poder aproveitar o seu terreno, por força do disposto no artigo 179.º, n.º 4, da Lei de Terras, em vigor.

12. Conforme anteriormente referido, o valor do prémio pago pela requerente até à data da sua suspensão foi de \$ 1 885 808,00 patacas, superior portanto ao preço de venda da parcela aforada estipulado no montante de \$ 1 304 000,00 patacas. Assim, a Sociedade Addmore tem a haver \$ 581 808,00 patacas.

13. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 17 de Junho de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido, deliberando, todavia, dar nova redacção à cláusula primeira da minuta acordada.

14. Nos termos e para os efeitos do artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de venda foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada em 16 de Julho de 1993, subscrita por Lei Kuai, na qualidade de gerente-geral da Sociedade Hotel Ritz Macau, Limitada, sua representante legal.

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, n.º 1, alínea a), e n.º 2, 30.º, n.º 1, alínea b), e 43.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, determino a revogação do Despacho n.º 65/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/91, de 29 de Abril, e defiro o pedido identificado em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública de contrato ser outorgada nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante vende ao segundo outorgante, que aceita, o domínio directo da parcela de terreno com a área de 198 (cento e noventa e oito) metros quadrados, a que se refere o averbamento n.º 1 à descrição n.º 14 036 a fls. 176 do livro B-37, assinalada com a letra «B» na planta anexa com o n.º 173/89, emitida em 10 de Abril de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, que faz parte integrante deste contrato e relativa ao prédio situado na Rua do Comendador Kou Ho Neng, n.º 7 a 13.

2. A venda, referida no número anterior, destina-se à uniformização do regime jurídico, em propriedade perfeita, do terreno com a área global de 4 740,37 m², rectificada, por nova medição, pela DSCC, para 4 560 m², constituído por duas parcelas de terreno designadas pelas letras «A» e «B» na mesma planta, e a que se refere a descrição n.º 14 036 a fls. 176 do livro B-37 da Conservatória do Registo Predial.

Cláusula segunda — Preço de venda e condições de pagamento

O preço de venda da citada parcela de terreno é de \$ 1 304 000,00 (um milhão, trezentas e quatro mil) patacas e deve ser pago, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias

após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula terceira — Regime de venda

A venda é resolúvel se, decorridos 3 (três) anos sobre a data de compra, o segundo outorgante não fizer prova do aproveitamento da parcela de terreno adquirida.

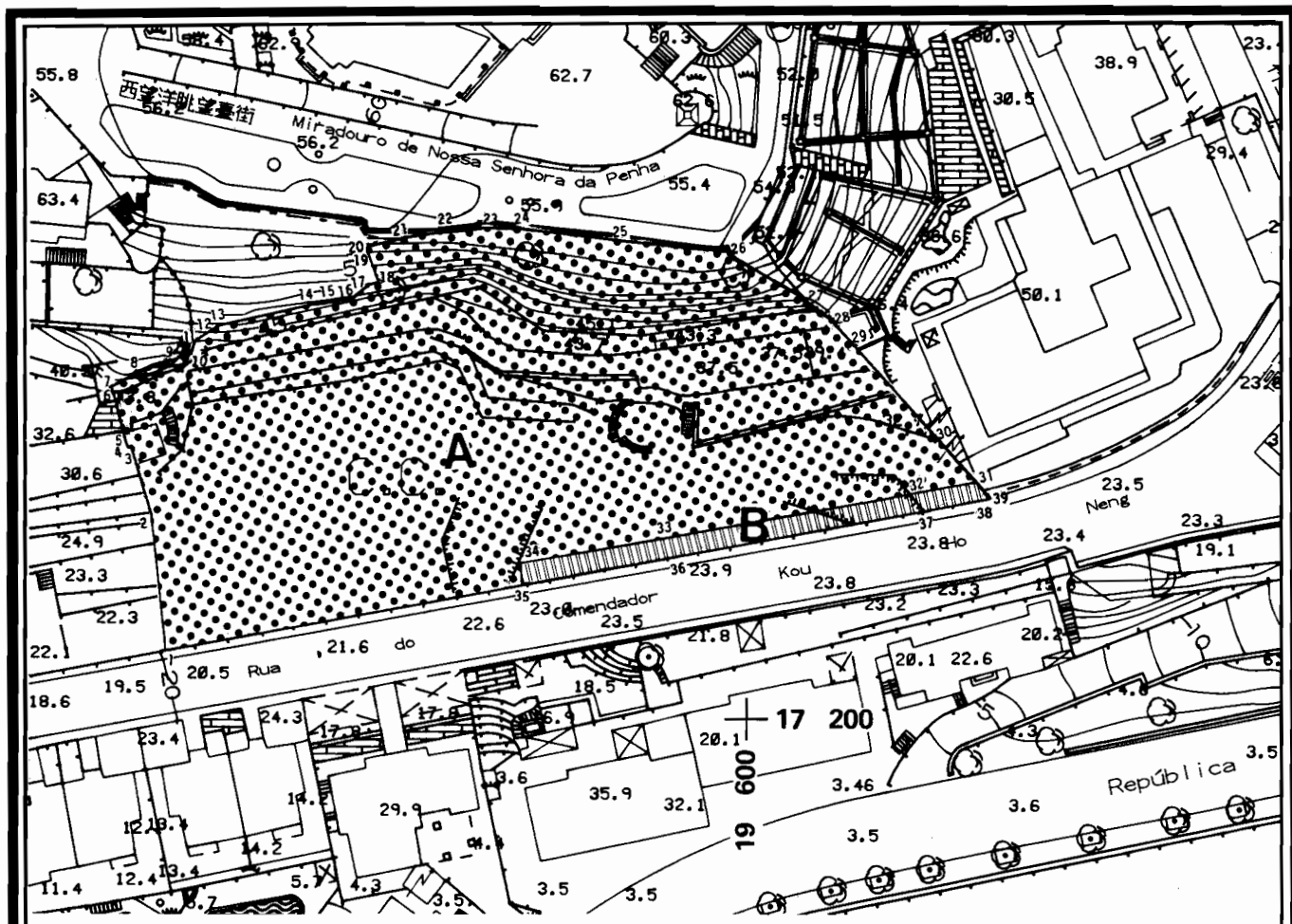
Cláusula quarta — Foro competente

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

Cláusula quinta — Legislação aplicável

Nos casos omissos, o presente contrato rege-se pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 23 de Julho de 1993.
— O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte da desc. (Nº14036, B-37) (Prop. Perfeita).

- N - Miradouro de Nossa Senhora da Penha;
- NE - Terreno sito na Rua Comendador Kou Ho Neng desc. sob o (Nº9821, B-26) e a Parcela B;
- SE - Rua Comendador Kou Ho Neng e a Parcela B;
- SW - Remanescente do Terreno sito à Rua Comendador Kou Ho Neng desc. sob o (Nº9787, B-26) e Terrenos sitos na mesma rua desc. sob os (Nº21437 e Nº21385, B-49), respectivamente;
- NW - Remanescente do Terreno sito à Rua Comendador Kou Ho Neng, desc. sob o (Nº9787, B-26) e Terreno à mesma Rua desc. sob o (Nº21437, B-49).

- Parcela B

Averbamento Nº1 à desc. (Nº14036, B-37) (Aforamento)

- NE - Terreno sito à Rua Comendador Kou Ho Neng desc. sob o (Nº9821, B-26);
- SE - Rua Comendador Kou Ho Neng;
- SW e NW - Parcela A.

OBS: As parcelas A + B correspondem à totalidade da área da desc. (Nº14036, B-37).

RUA DO COMENDADOR KOU HO NENG



ÁREA "A" = 4 362 m²



ÁREA "B" = 198 m²

	M(m)	P(m)
1	19 519,0	17 209,6
2	19 517,0	17 228,6
3	19 514,0	17 237,8
4	19 513,8	17 237,8
5	19 513,5	17 238,6
6	19 511,3	17 243,4
7	19 511,4	17 246,3
8	19 515,6	17 248,3
9	19 520,5	17 249,8
10	19 522,2	17 250,6
11	19 523,0	17 252,5
12	19 524,9	17 254,0
13	19 526,1	17 254,6
14	19 539,4	17 257,7
15	19 542,5	17 258,0
16	19 544,7	17 258,5
17	19 547,0	17 260,3
18	19 548,4	17 260,9
19	19 546,9	17 265,1
20	19 547,1	17 265,9
21	19 552,8	17 267,1
22	19 557,0	17 267,6
23	19 563,5	17 268,3
24	19 569,3	17 268,2
25	19 582,1	17 266,7
26	19 597,0	17 265,3
27	19 608,0	17 258,7
28	19 611,4	17 256,1
29	19 614,7	17 252,1
30	19 626,9	17 239,2
31	19 631,8	17 233,6
32	19 623,8	17 232,1
33	19 592,2	17 226,3
34	19 568,3	17 221,9
35	19 568,9	17 218,9
36	19 592,7	17 223,3
37	19 624,3	17 229,1
38	19 633,7	17 231,0
39	19 633,9	17 231,3

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)