

Despacho n.º 51/GM/94

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Yang Cheng, Construção e Investimento, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 248 m², situado em Macau, na Rua de S. Domingos, onde se encontram construídos os prédios n.º 9 e 11, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação.

Reversão a favor do Território do domínio útil da parcela com a área de 10 m², a desanexar do terreno concedido, devido aos novos alinhamentos (Processo n.º 930.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 37/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública de 29 de Junho de 1990, ficou titulada a favor de Lao Chao a revisão do contrato de concessão, por aforamento, de duas parcelas de terreno, com a área global de 248 m², descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.º 928 e 929 a fls. 158 v. e 160 v., respectivamente, do livro B-6, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 302/89, emitida em 12 de Outubro, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), sitas em Macau, na Rua de S. Domingos, onde se encontram construídos os prédios n.º 9 e 11.

2. Por requerimento, datado de 10 de Novembro de 1990, dirigido ao director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), Lao Chao veio informar não lhe ser possível dar início à obra referente ao aproveitamento do terreno, por não se encontrar resolvida a questão da desocupação do r/c do prédio com o n.º 11, requerendo, por isso, a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno.

3. A pretensão apresentada foi analisada pela DSSOPT, tendo o então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado em 27 de Fevereiro de 1991, autorizado a prorrogação do prazo pelo tempo necessário à resolução do litígio.

4. Por requerimento datado de 2 de Dezembro de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Yang Cheng, Construção e Investimento, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.º 1-3, edifício Banco Luso Internacional, 9.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 144 a fls. 12 do livro C-9, veio informar que por força de sentença judicial, proferida em 24 de Março de 1993, transitada em julgado, foi transferida a propriedade dos prédios n.º 9 e 11, da Rua de S. Domingos, implantados sobre o terreno em apreço e inscritos a seu favor, pela inscrição n.º 11 644 a fls. 34 do livro G-38K, requerendo o seu reaproveitamento nas mesmas condições em que a referida escritura havia determinado.

5. Em face do requerido, o Departamento de Solos da DSSOPT emitiu parecer favorável quanto ao reconhecimento da titularidade da concessão a favor da referida sociedade e procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território, fixando em minuta de contrato as condições a que o reaproveitamento do terreno deveria obedecer.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 27 de Maio de 1994, nada teve a opor 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 Julho, as condições da presente revisão do contrato de concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 26 de Julho de 1994, por Lu Hong Dao, na qualidade de seu representante legal, qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Jorge Novais Gonçalves, conforme 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 nos artigos 107.º, 129.º e 143.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, reconheço a titularidade da concessão do terreno supra-identificado a favor da sociedade, denominada «Yang Cheng, Construção e Investimento, Limitada», em conformidade com a sentença de 24 de Março de 1993, transitada em julgado e proferida nos autos de acção declarativa com processo ordinário n.º 518/92, que correu termos na 2.ª secção do Tribunal de Competência Genérica de Macau, e defiro o pedido nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela referida sociedade, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, dos terrenos situados na Rua de S. Domingos, onde se encontram construídos os prédios n.º 9 e 11, em Macau, com a área global de 248 m², descritos na CRPM sob os n.º 928 e 929 a fls. 158 v. e 160 v., respectivamente, do livro B-6, e inscritos a favor da segunda outorgante, pela inscrição n.º 11 644 a fls. 34 do livro G-38K;

b) A reversão, por força dos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela com a área de 10 (dez) metros quadrados, que faz parte do prédio descrito sob o n.º 929 a fls. 160 v. do livro B-6, assinalada com a letra «B» na planta n.º 302/89, emitida em 12 de Outubro, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

2. A concessão da parcela de terreno, agora com a área de 238 (duzentos e trinta e oito) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada com a letra «A» na mencionada planta, 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: na cave, r/c e sobreloja, com 606 m²;

Habitação: do 1.º ao 4.º andar (com dúplex), com 1 154 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, podem 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 mantido em \$ 215 300,00 (duzentas e quinze mil e trezentas) patacas.

2. O foro anual é mantido em \$ 538,00 (quinhentas e trinta e oito) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

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.

Cláusula quinta — Multa

1. Salvo motivos devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos de início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa de \$ 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

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio e sem prejuízo das importâncias já pagas, também a esse título pelo anterior concessionário, a importância de \$ 2 082 662,00 (dois milhões, oitenta e duas mil, seiscentas e sessenta e duas) patacas, que é paga integralmente até 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 fica sujeita 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 desloque 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 de 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.

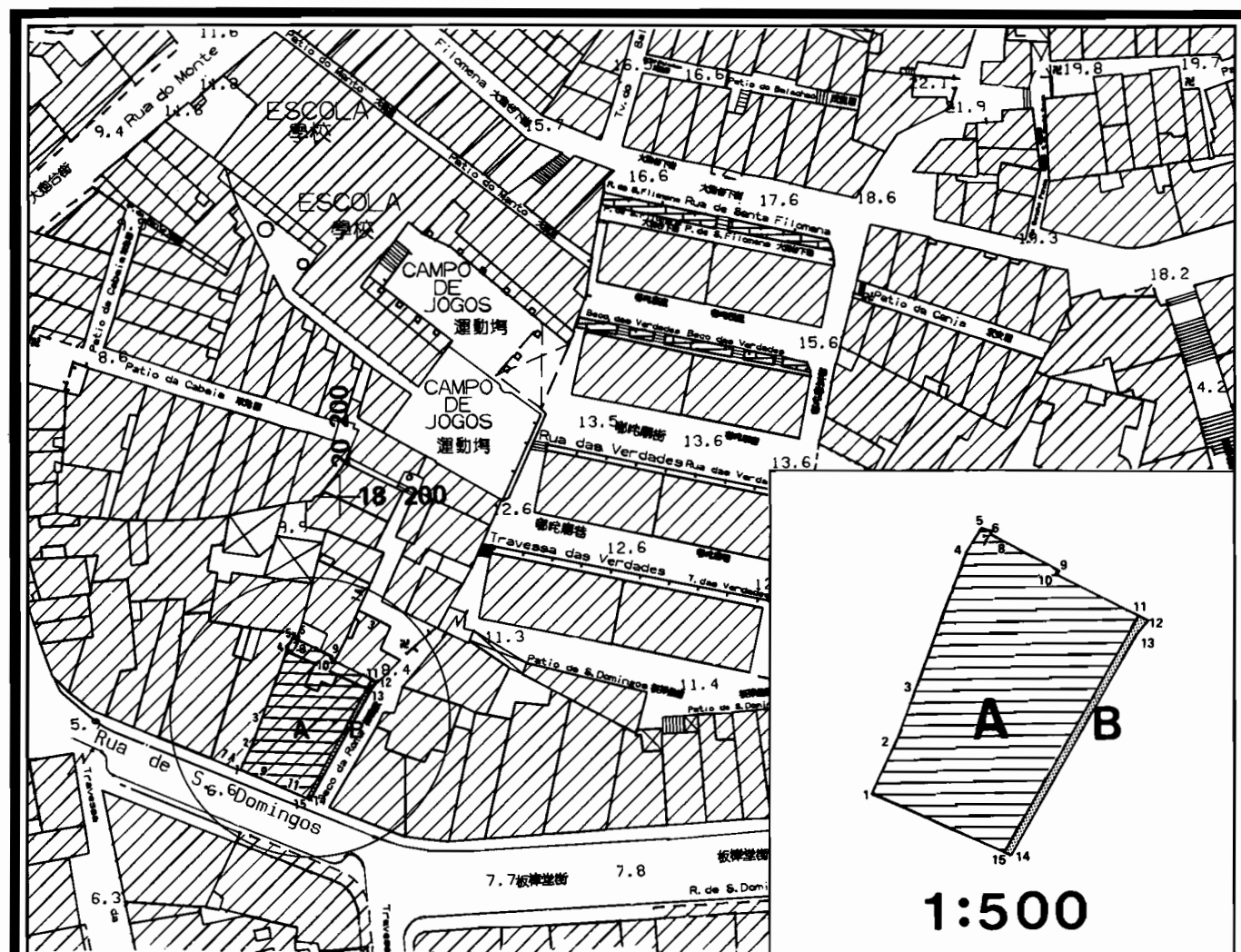
Cláusula décima — Foro competente

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 Governador, em Macau, aos 9 de Agosto de 1994.
— O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



RUA DE S. DOMINGOS, N.ºs 9 e 11
c/ PORTAS N.ºs 1 e 1A DO BECO DA ROMA.

	M(m)	P(m)
1	20 185.5	18 160.5
2	20 187.2	18 164.2
3	20 188.5	18 167.7
4	20 192.4	18 178.2
5	20 193.4	18 179.8
6	20 194.1	18 179.6
7	20 194.1	18 179.4
8	20 194.2	18 179.4
9	20 199.0	18 176.9
10	20 198.8	18 176.5
11	20 204.8	18 173.6
12	20 205.5	18 173.2
13	20 204.4	18 172.0
14	20 195.7	18 156.2
15	20 195.2	18 156.4



Área "A" = 238 m²



Área "B" = 10 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Prédios n.ºs 1 e 3 (n.ºs 14157, B-38) e n.ºs 5 e 5A (n.ºs 2517, B-13) do Beco da Roma;

SE - Parcela B;

SW - Rua de S. Domingos;

NW - Prédio n.º 7 da Rua de S. Domingos (n.º 19513, B-40);

- Parcela B

NE - Prédios n.ºs 1 e 3 do Beco da Roma (n.º 14157, B-38);

SE - Beco da Roma;

SW - Rua de S. Domingos;

NW - Parcela A;

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 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)