

Despacho n.º 5/SATOP/96

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 76 m², sito em Macau, na Rua Central, n.º 15, afecto às finalidades comercial e habitacional.

Reversão, por força do alinhamento definido para o local, de uma parcela com a área de 8 m², a integrar no domínio público do Território, ficando o terreno com a área de 68 m² (Processo n.º 1 961.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 86/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 30 de Maio de 1995, dirigido a S. Ex.^a o Governador, 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 (CRCA) sob o n.º 1 102 a fls. 171 do livro C-3, veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno, com a área de 76 m², onde se encontra implantado o prédio n.º 15, da Rua Central, que lhe está concedido por aforamento, em conformidade com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação condicionada.

2. Nestas circunstâncias, 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, conforme declaração de 24 de Agosto de 1995.

3. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Setembro de 1995, emitiu parecer favorável.

4. O terreno em apreço acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 2 926-A a fls. 232 v. do livro B-14 e inscrito o domínio útil a favor da requerente sob o n.º 14 176 a fls. 182 do livro G-47K e o domínio directo inscrito a favor do Território, sem número, no livro B-14.

Encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 704/94, emitida em 17 de Abril de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 8 m², a ser desanexada da descrição acima indicada e a integrar o domínio público do Território, por força do novo alinhamento definido para o local.

5. Nestes 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 foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 12 de Dezembro de 1995, assinada pelos seus gerentes, Lo Sun Keung Cyrus, casado, natural da China, e Chang Sio Seng, casado, natural da China, ambos residentes em Macau, na Calçada de Santo Agostinho, n.º 22, D, r/c, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 19 de Dezembro de 1995.

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 e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Fomento Imobiliário Dragão de Ouro, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, respeitante a um terreno com a área de 76 (setenta e seis) metros quadrados, situado na Rua Central, onde se encontra construído o prédio n.º 15, em Macau, descrito na CRPM sob o n.º 2 926-A a fls. 232 v. do livro B-14 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 14 176 a fls. 182 do livro G-47K, assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 4 704/94, emitida em 17 de Abril de 1995, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

b) A reversão para o primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada pela letra «B» na mesma planta, com a área de 8 (oito) metros quadrados, a desanexar daquela descrição e que se destina a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 68 (sessenta e oito) metros quadrados, assinalada pela letra «A» na mencionada planta, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, 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 e um «kok chai».

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

Comercial: com a área de 84 m²;

Habitacional: com a área de 419 m².

3. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, 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 actualizado para 43 600,00 (quarenta e três mil e seiscentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 109,00 (cento e nove) patacas.

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

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra 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, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a 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 a 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, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, 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 428 850,00 (quatrocentas e vinte e oito mil, oitocentas e cinquenta) patacas, integralmente e de uma só vez, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula sétima — Transmissão e licença de utilização

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 relativa ao prémio.

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) 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.

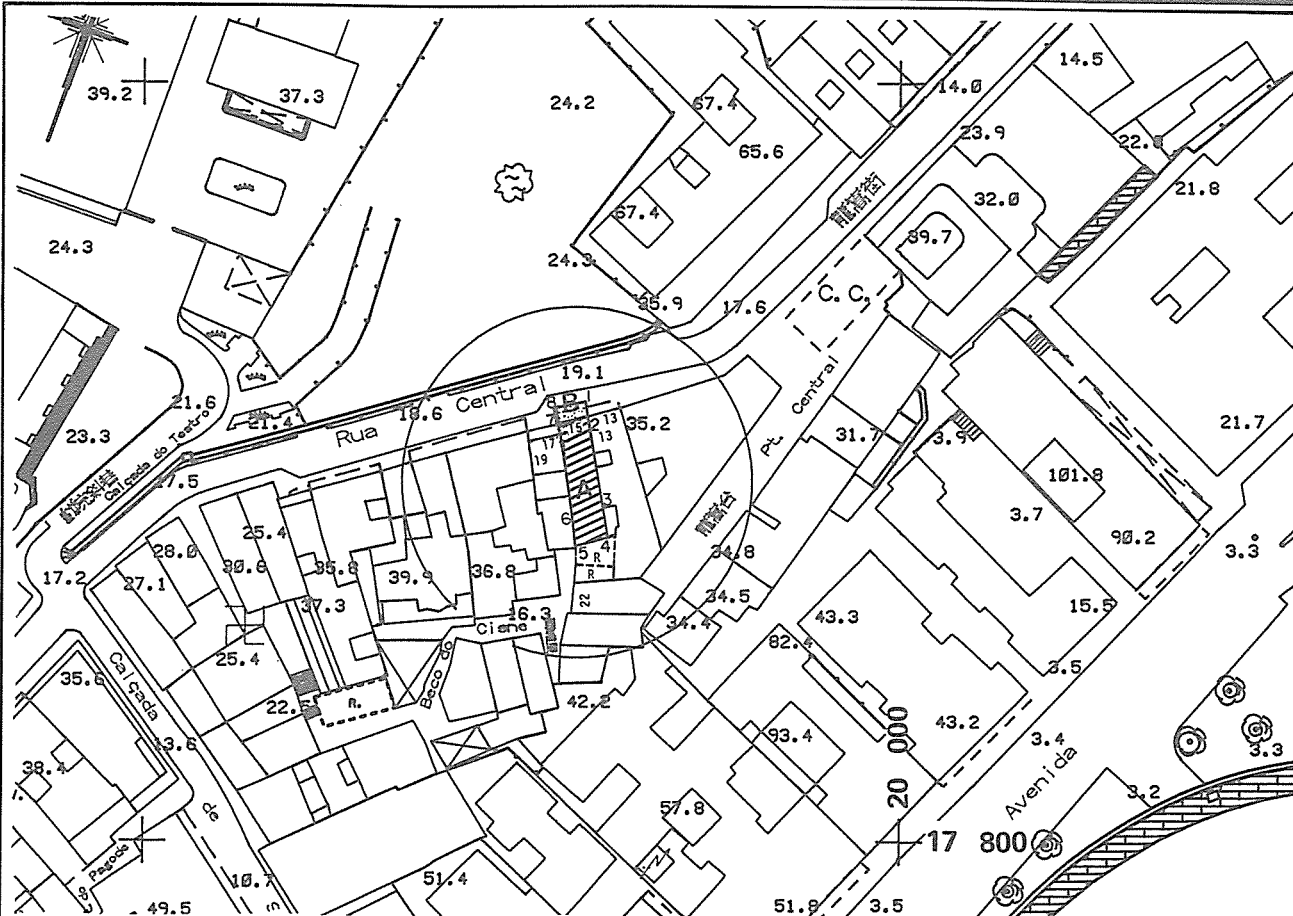
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal 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 9 de Janeiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Central n.º 15

N.º	M (m)	P (m)
1	19958.4	17858.0
2	19958.4	17858.0
3	19960.8	17844.1
4	19961.4	17840.1
5	19957.1	17838.0
6	19956.7	17842.0
7	19954.9	17855.1
8	19954.5	17857.3

Área "A" = 68 m²Área "B" = 8 m²

- CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Parte do prédio n.º 15 da Rua Central descrito sob o
(n.º 2926A, B-14)

N - Parcela B;
S - Barraca no Beco do Cisne;
E - Prédio n.º 13 e 13A da Rua Central (n.º 2349, B-12) e a
mesma Rua;
W - Prédio n.º 17 e 19 da Rua Central (n.º 1329, B-8) e a
mesma Rua.

-Parcela B
Parte do prédio n.º 15 da Rua Central descrito sob o
(n.º 2926A, B-14) a integrar no domínio público do Território
(Rua Central)

N/E/W - Rua Central;
S - Parcela A.

Obs: -As parcelas "A+B", correspondem à totalidade do terreno
descrito sob o (n.º 2926A, B-14)

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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)