

Despacho n.º 103/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Vong Veng Hin, de revisão dos contratos de concessão, de dois terrenos, com a área global rectificada de 219 m², sitos na Travessa do Almirante Sérgio, n.º 9 e 11, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício destinado a comércio e habitação, construído em regime de propriedade horizontal. Reversão ao Território de uma parcela com a área de 76 m² a desanexar do terreno concedido para integrar o passeio público (Proc. n.º 79/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 1 de Julho de 1989, Vong Veng Hin, solteiro, maior, residente em Macau, na Rua da Ribeira do Patane, n.º 16-C, r/c, solicitou junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos com a área global rectificada de 219 m², em virtude dos novos alinhamentos, resultante da demolição dos prédios sitos na Travessa do Almirante Sérgio, n.º 9 e 11, em Macau.

2. Pretendendo o citado Vong Veng Hin efectuar o reaproveitamento conjunto de ambos os terrenos, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes à revisão da concessão.

3. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

4. Com as condições fixadas concordou o referido titular conforme termo de compromisso, firmado em 17 de Julho de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. De acordo com as certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.º 13 821 e 13 822, a fls. 58 e 58 v., ambos do livro B-37 e inscritos a favor do requerente sob os n.º 23 603 e 23 604, respectivamente, a fls. 136 e 136 v. do livro F-26.

6. Conforme informação n.º 235/89, de 19 de Julho, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno em apreço está globalmente demarcado na planta da DSCC, referenciada por DTC/01/1 137-A/86, de 11 de Janeiro de 1989, assinalado pelas letras «A» e «B». A parcela assinalada com a letra «B», com a área de 76 m², reverte agora ao Território para ser integrada no passeio público cuja pavimentação, de acordo com as determinações do Leal Senado, constitui encargo especial do concessionário.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 24 de Agosto de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outor-

gada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1.1 A revisão das concessões, por arrendamento, respeitantes às parcelas de terreno situadas na:

a) Travessa do Almirante Sérgio, n.º 9, com a área inicial de 82,22 metros quadrados, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 821, a fls. 58 do livro B-37 e inscrita a favor do segundo outorgante sob o n.º 23 603, a fls. 136 do livro F-26;

b) Travessa do Almirante Sérgio, n.º 11, com a área inicial de 140,96 metros quadrados, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 13 822, a fls. 58 v. do livro B-37 e inscrita a favor do segundo outorgante sob o n.º 23 604, a fls. 136 v. do livro F-26.

1.2 A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 76 (setenta e seis) metros quadrados, destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/1 137-A/86, emitida em 11 de Janeiro de 1989, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. As parcelas de terreno, referidas nas alíneas a) e b) do número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas, conjuntamente, no regime de arrendamento, passando a constituir um único lote, assinalado com a letra «A» na mencionada planta, com a área de 143 (cento e quarenta e três) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 75 (setenta e cinco) anos, contados a partir de 30 de Dezembro de 1930, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo de arrendamento, referido no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício de 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/1 137-A/86, da DSCC.

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

Comercial: 1 piso (r/c, com cerca de 131 m²);

Habitacional: 6 pisos (1.º ao 5.º andar «duplex», com cerca de 1 246 m²).

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a pavimentação da parcela destinada a passeio público, assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/1 137-A/86, da DSCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

Cláusula quinta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$ 8,00 (oito) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 1 144,00 (mil cento e quarenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 5 770,00 (cinco mil setecentas e setenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:

131 m² × \$ 6,00/m² \$ 786,00

ii) Área bruta para a habitação:

1 246 m² × \$ 4,00/m² \$ 4 984,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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 dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração 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, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos 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 de cada um dos projectos referidos 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 DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da 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 sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir 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 oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 700 344,00 (setecentas mil, trezentas e quarenta e quatro) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 200 344,00 (duzentas mil trezentas e quarenta e quatro) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 178 467,00 (cento e setenta e oito mil quatrocentas e sessenta e sete) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 1 144,00 (mil cento e quarenta e quatro) patacas, por

meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima — Transmissão

1. 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.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima primeira — 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 décima segunda — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sétima;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima terceira — Foro competente

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

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga as escrituras de 8 de Maio e 21 de Dezembro de 1962.

2. O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 20 de Setembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



	M	P
1	19 389.3	.17 795.7
2	19 396.7	17 807.7
3	19 382.5	17 812.8
4	19 380.2	17 801.5
5	19 377.6	17 803.1
6	19 386.1	17 814.5
7	19 387.0	17 815.2
8	19 387.9	17 815.5
9	19 389.0	17 815.6
10	19 390.1	17 815.4
11	19 398.1	17 810.3

 AREA "B" = 76 m2

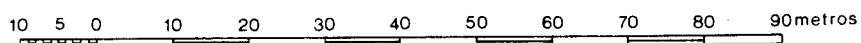
- Confrontações atuais:

- Parcela A Parte das descrições
(Nº13821 e 13822, B-37).
NE e NW - Parcela B;
SE - N's 3 a 7A da Travessa do
Almirante Sérgio (Nº13820,
B-37);
SW - N°69 da Rua do Dr. Lourenço
Pereira Marques (Nº13823,
B-37).

Parcela B Parte das descrições
(Nº13821 e 13822, B-37).
NE - Travessa do Almirante Sérgio;
SE - Parcela A e N's 3 a 7A da
Travessa do Almirante Sérgio
(13820, B-37) - em ocupação
vertical;
SW - Parcela A e N°69 da Rua do
Dr. Lourenço Pereira Marques
(Nº13823, B-37) - em ocupação
vertical;
NW - Rua do Dr. Lourenço Pereira
Marques.

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)