

Despacho n.º 25/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito por Cheong Su Chao, de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, de dois terrenos, com 73m2 de cada um, sitos na Rua Dr. Lourenço Pereira Marques, nºs 35-37, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

Reversão ao Território de duas parcelas dos terrenos concedidos com a área global de 26m2, para integrarem o passeio público. (Proc. nº811.1, de Direcção de Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº125/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Cheong Su Chao, casado, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau na Rua Dr. Lourenço Pereira Marques, nº 35, apresentou na DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar nos terrenos resultantes da demolição do edifício onde reside e do que lhe fica contíguo, com o nº37. A DSOPT apreciou o projecto e emitiu sobre ele parecer favorável sob o ponto de vista de licenciamento. Todavia, verificando que se tratava de terrenos concedidos pelo Território, informou o apresentante que o processo ficaria pendente até que fossem acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento dos mesmos.
2. Nestas circunstâncias, por requerimento de 16/10/89, Cheong Su Chao requereu, junto da DSPECE, autorização para modificar o aproveitamento dos referidos terrenos, com a área global de 146m2, sitos na Rua Dr. Lourenço Pereira Marques nºs 35 e 37, concedidos por arrendamento, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT e com a consequente alteração dos referidos contratos.
3. Em face do parecer emitido pela DSOPT e tendo em consideração o projecto apresentado (edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação), a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento.
4. As condições propostas pela DSPECE foram aceites pelo requerente que, em 14/11/89, firmou um termo de compromisso no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometeu a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.
5. Conforme informação nº 365/89, de 17 de Novembro, 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.

6. Os terrenos encontram-se demarcados na planta da DSCC, referenciada por "Proc.DPT/01/1040/88" de 4/11/88, e assinalados pelas letras "A" e "B". Com a presente revisão são anexados, passando a constituir um único terreno com a área de 120m².

A restante área, constituída pelas parcelas "A1" e "B1" assinaladas na mesma planta, reverte ao Território para integrar o passeio público, cuja pavimentação constitui encargo especial do concessionário e a efectuar de acordo com as determinações do Leal Senado.

7. Os terrenos encontram-se descritos sob os nºs 12699 e 12700 a fls. 51 e 52 do Livro B-34 e inscritos a favor do requerente, conforme inscrições nºs 823 e 102532, respectivamente, a fls. 26 do Livros F-21 e a fls. 53 do Livro G-82 da Conservatória do Registo Predial de Macau.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 30 de Novembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada 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 nº107, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº205/89/M, de 11 de Dezembro, 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

Constitui objecto do presente CONTRATO:

- 1.a) A revisão da concessão por arrendamento, do terreno com a área inicial de 74,14 m², rectificada para 73 m², situado na Rua Dr. Lourenço Pereira Marques nº 35, assinalado com a letra "A" e "A1" na planta DPT/01/1040/88, emitida em 4/11/88 pela DSCC, descrito na CRP sob o nº 12699 a folhas 51v do livro B-34 e registado a favor do SEGUNDO OUTORGANTE

conforme inscrição nº 823 a folhas 26 do livro F-21 daquela Conservatória;

- b) A reversão a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE da parcela de terreno que faz parte da descrição nº 12699 com a área de 13 m2 assinalada com a letra "A1" na mesma planta, destinada a passeio público.
- 2.a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área inicial de 73,80 m2, rectificada para 73 m2, situado na Rua Dr. Lourenço Pereira Marques nº 37, assinalado com as letras "B" e "B1" na planta DPT/01/1040/88, emitida em 4/11/88 pela DSCC, descrito na CRP sob o nº 12700 a folhas 52 do livro B-34 e adquirido pelo SEGUNDO OUTORGANTE através da escritura de compra e venda celebrada em 1/9/89 no Cartório Notarial das Ilhas;
- b) A reversão a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE da parcela de terreno que faz parte da descrição nº 12700, com a área de 13 m2 assinalada com a letra "B1" na mesma planta, destinada a passeio público.
3. As parcelas de terreno assinaladas com as letras "A" e "B" na mencionada planta destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de arrendamento, passando a constituir um único lote com 120 (cento e vinte) metros quadrados, de ora em diante simplesmente designado por TERRENO e cuja concessão passará e reger-se pelas cláusulas do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

- 1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 3 de Setembro de 1966, data da outorga da escritura pública de concessão com menor prazo.
- 2. É desde já autorizada, antecipadamente, a renovação do prazo do arrendamento, fixado no número anterior, por mais dez anos, contados a partir de 3 de Setembro de 1991, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

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 as letras "A1" e "B1" na planta DPT/01/1040/88 emitida em 4/11/88 pela DSCC.

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

Habitação: do 1º ao 5º andar duplex (com cerca de 816 m²);

Comércio: r/c e kok-chai (com cerca de 151 m²).

CLÁUSULA QUARTA - ENCARGO ESPECIAL

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a pavimentação da parcela destinada a passeio público e assinalada com as letras "A1" e "B1" na planta DPT/01/1040/88 da DSCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

CLÁUSULA QUINTA - RENDA

1. De acordo com a portaria nº 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 \$1 163,00 (mil cento e sessenta e oito patacas);

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$4 170,00 (quatro mil cento e setenta patacas) resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:

151 m² x \$6,00/m² \$ 906,00

ii) Área bruta para a habitação:

816 m² x \$4,00/m² \$3 264,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar 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 meses, contados a partir da data 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,
 - a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação 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 número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 que estejam, 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 número 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

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$440 800,00 (quatrocentas e quarenta mil e oitocentas patacas) que será pago da seguinte forma:
 - a) \$140 800,00 (cento e quarenta mil e oitocentas patacas) trinta dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
 - b) O remanescente - \$300 000,00 (trezentas mil patacas) - que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$107 080,00 (cento e sete mil e oitenta patacas) cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.
2. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará, ainda, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio adicional pela renovação do contrato, estabelecida no número 2 da cláusula segunda, o montante de \$41 700,00 (quarenta e uma mil e setecentas patacas), que deverá ser pago de uma só vez, antes da celebração da escritura pública, que titulará o presente CONTRATO.

CLÁUSULA NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE actualizará a caução para o valor de \$1 168,00 (mil cento e sessenta e oito 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 artº 2º do Decreto-Lei nº 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.

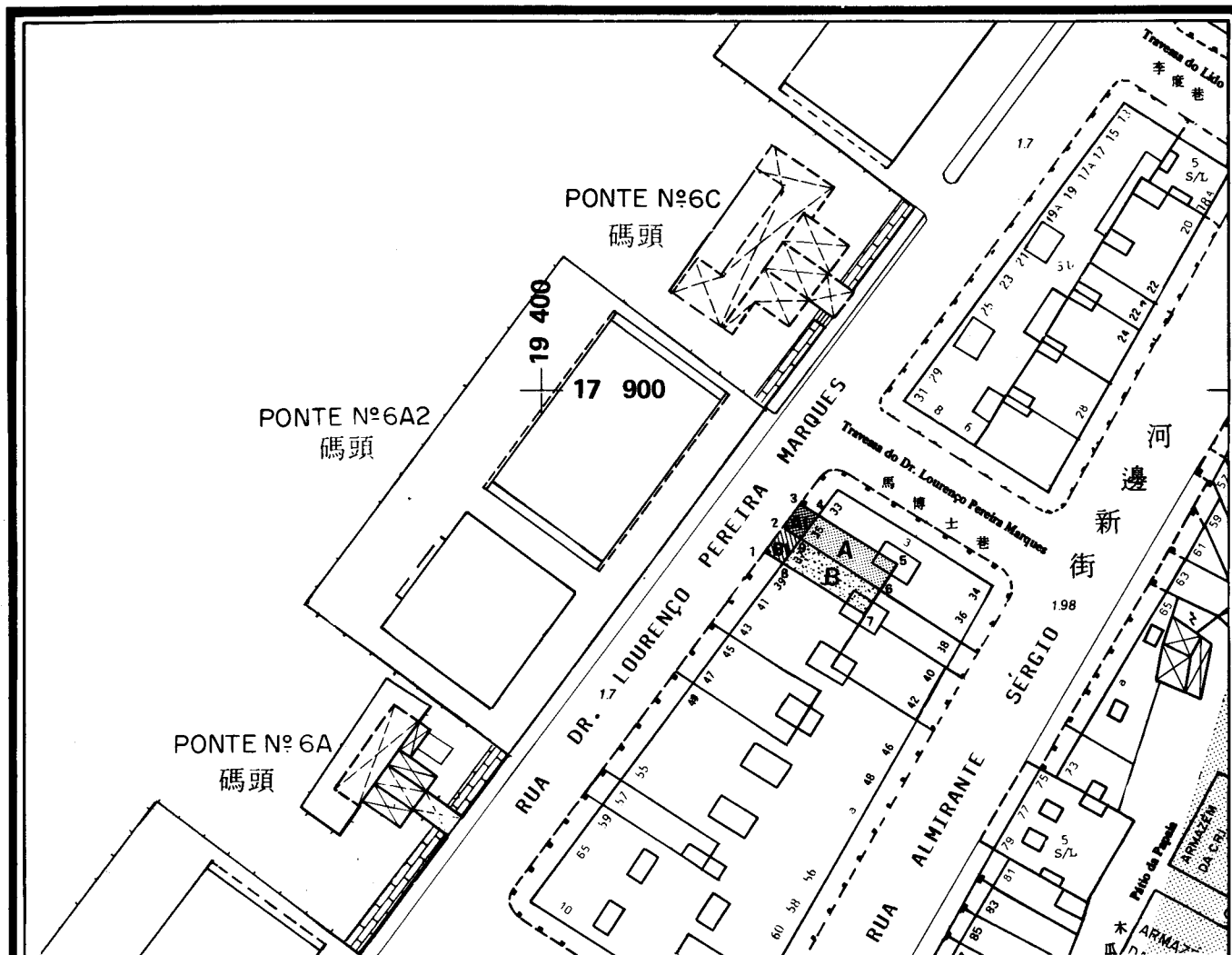
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

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

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei Nº 6/80/M, de 5 de Julho e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.



RUA DR. LOURENÇO PEREIRA MARQUES
Nº35 (Nº12699, B-34) e Nº37 (Nº12700, B-34)

	M(m)	P(m)		
1	19 432.5	17 876.5		ÁREA A = 60 m2
2	19 435.1	17 880.1		ÁREA A1 = 13 m2
3	19 437.8	17 883.6		ÁREA B = 60 m2
4	19 440.3	17 882.0		ÁREA B1 = 13 m2
5	19 451.8	17 874.8		
6	19 449.4	17 871.1		
7	19 447.0	17 867.4		
8	19 435.1	17 875.0		
9	19 437.7	17 878.4		

- Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte da desc. Nº35 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (Nº12699, B-34).

NE - Nº33 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (Nº12698, B-34);
 SE - Nº36 da Rua Almirante Sérgio (Nº12682, B-34);
 SW - Parcela B;
 NW - Parcela A1 e a Rua Dr. Lourenço Pereira Marques.

- Parcela A1

Parte da desc. do Nº35 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (Nº12699, B-34) (Em ocupação vertical).

NE - Nº33 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (em ocupação vertical) (Nº12698, B-34) e a mesma Rua;
 SE - Parcela A;
 SW - Parcela B1 e a Rua Dr. Lourenço Pereira Marques;
 NW - Rua Dr. Lourenço Pereira Marques.

- Parcela B

Parte da desc. do Nº37 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (Nº12700, B-34).

NE - Parcela A;
 SE - Nº38 da Rua do Almirante Sérgio (Nº12683, B-34);
 SW - Nº39 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (Nº12701, B-34);
 NW - Parcela B1 e a Rua Dr. Lourenço Pereira Marques.

- Parcela B1

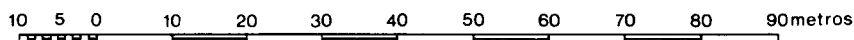
Parte da desc. do Nº37 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (Nº12700, B-34) (em ocupação vertical).

NE - Parcela A1 e a Rua Dr. Lourenço Pereira Marques;
 SE - Parcela B;
 SW - Nº39 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (em ocupação vertical) (Nº12701, B-34) e a mesma Rua;
 NW - Rua Dr. Lourenço Pereira Marques.

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)