

Despacho n.º 142/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito por Voi You, de troca de um prédio com a área de 41 m², sito na Rua de S. Roque, n.º 47, em Macau, pela concessão, por arrendamento, de um outro prédio, com a área de 108 m², propriedade do Território, sito na Estrada de Coelho do Amaral, n.º 147, para ser reaproveitado com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 855.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes; Proc. n.º 55/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Voi You é proprietário de um prédio sito na Rua de S. Roque, n.º 47, em Macau, descrito sob o n.º 7 791, a fls. 96 do livro B-25 e inscrito a seu favor sob o n.º 88 603, a fls. 106 do livro G-57 e assinalado na planta anexa, emitida em 1 de Junho de 1988, pela DSCC, referenciada por DPT/01/355/88.

2. Pretendendo reaproveitar o terreno resultante da demolição daquele prédio, o seu proprietário submeteu à aprovação da DSOPT o projecto de arquitectura, o qual veio a ser indeferido, porquanto mereceu parecer desfavorável da Comissão de Defesa do Património de Macau, já que tal prédio se encontrava inserido num conjunto classificado Bairro de S. Lázaro.

3. Na sequência de tal indeferimento, Voi You solicitou a S. Ex.ª o Governador, em Novembro de 1987, a troca do seu prédio por outro, propriedade do Território, sito na Rua de Coelho do Amaral, n.º 49, em Macau.

4. No entanto, tal troca veio a revelar-se impossível, uma vez que a totalidade do prédio, de acordo com um novo alinhamento definido para aquela zona, iria ser abrangida por uma passagem de peões, a construir no local.

5. Requereu, então, Voi You a troca do seu prédio por um outro, também propriedade do Território, indicando para esse efeito o prédio n.º 147, da Rua de Coelho do Amaral.

6. A solicitação da DSSOPT, o requerente apresentou o estudo prévio para o aproveitamento do terreno resultante da demolição do prédio existente naquele local, o qual, depois de analisado naquela Direcção de Serviços, mereceu parecer favorável.

7. Foram então discutidas as condições pelas quais se regeria a concessão, por arrendamento, daquele prédio do Território, tendo em consideração a doação que o requerente se propusera fazer em troca.

8. Do acordo consta que Voi You doa ao Território, livre de qualquer ónus ou encargo, o seu prédio já anteriormente identificado e, em troca, o Território concede-lhe, por arrendamento, o prédio n.º 147, da Estrada de Coelho do Amaral, com a área rectificada para 108 m², assinalado na planta da DSCC, referenciada por «Processo 3 182/89», de 15 de Novembro de 1990, descrito sob o n.º 14 141, a fls. 37 do livro B-38 e inscrito a favor do Território sob o n.º 24 383, a fls. 133 do livro G-19, para que proceda ao seu reaproveitamento com a construção de um edifício de sete pisos, em regime de propriedade horizontal e destinado a comércio e habitação, conforme se alcança do termo de compromisso firmado em 10 de Maio de 1991.

9. O acordado mereceu parecer favorável do director da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, na sequência do qual, o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para os

Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na informação n.º 105/SOLDEP/91, de 13 de Maio, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

10. Reunida em sessão de 27 de Junho de 1991, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável, dando, no entanto, nova redacção à cláusula primeira da minuta do contrato.

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 76.º, 77.º e 80.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, devendo o contrato ser titulado por escritura pública, a outorgar nos seguintes termos e condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: troca com concessão

1. O primeiro e o segundo outorgantes convencionam entre si o seguinte contrato de troca com concessão:

a) O segundo outorgante dá ao primeiro outorgante, em regime de propriedade perfeita e livre de ónus ou encargos, o prédio situado na Rua de S. Roque, n.º 47, em Macau, com a área de 41 m², descrito na CRPM sob o n.º 7 791, a fls. 96 do livro B-25, e assinalado na planta anexa, emitida em 1 de Junho de 1988, pela DSCC, referenciada por DPT/01/355/88;

b) O primeiro outorgante, em troca, dá ao segundo outorgante, em regime de concessão por arrendamento, o prédio sito na Estrada de Coelho do Amaral, n.º 147, em Macau, com a área de 103,79 m², rectificada para 108 m², descrito na CRPM sob o n.º 14 141, a fls. 37 do livro B-38, assinalado na planta emitida em 15 de Novembro de 1990, pela DSCC, referenciada por «Processo n.º 3 182/89», e que de ora em diante será designado apenas por terreno.

2. A concessão referida na alínea b) do número anterior fica a reger-se pelas cláusulas seguintes.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos.

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

Habitacional: 6 pisos (do 1.º ao 5.º andar duplex), com cerca de 702 m²;

Comercial: 1 piso (rés-do-chão com «kok-chai»), com cerca de 147 m².

Cláusula quarta — 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 \$ 864,00 (oitocentas e sessenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 3 690,00 (três mil seiscentas e noventa) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
702 m² x \$ 4,00/m² \$ 2 808,00

ii) Área bruta para comércio:
147 m² x \$ 6,00/m² \$ 882,00

2. 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 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 legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 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 e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a 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 sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só serão dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante serão sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 10 000,00 a \$ 20 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 21 000,00 a \$ 80 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 81 000,00 a \$ 150 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta 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 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 nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 657 929,00 (seiscentas e cinquenta e sete mil, novecentas e vinte e nove) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 357 929,00 (trezentas e cinquenta e sete mil, novecentas e vinte e nove) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 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 dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 864,00 (oitocentas e sessenta e quatro) patacas, por meio de depósito ou por 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 primeira — 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 o transmissário 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 segunda — 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

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

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

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

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

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima quarta — Rescisão

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

a) Falta do pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

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

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

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

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

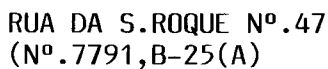
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, 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 29 de Agosto de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



ÁREA = 41 m²

NE - Nº 49 da Rua de S.Roque
(No.5887,B-23);

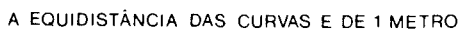
SE - Rua de S. Roque;

SW - Nº 45 da Rua de S.Roque
(No.12338,B-33);

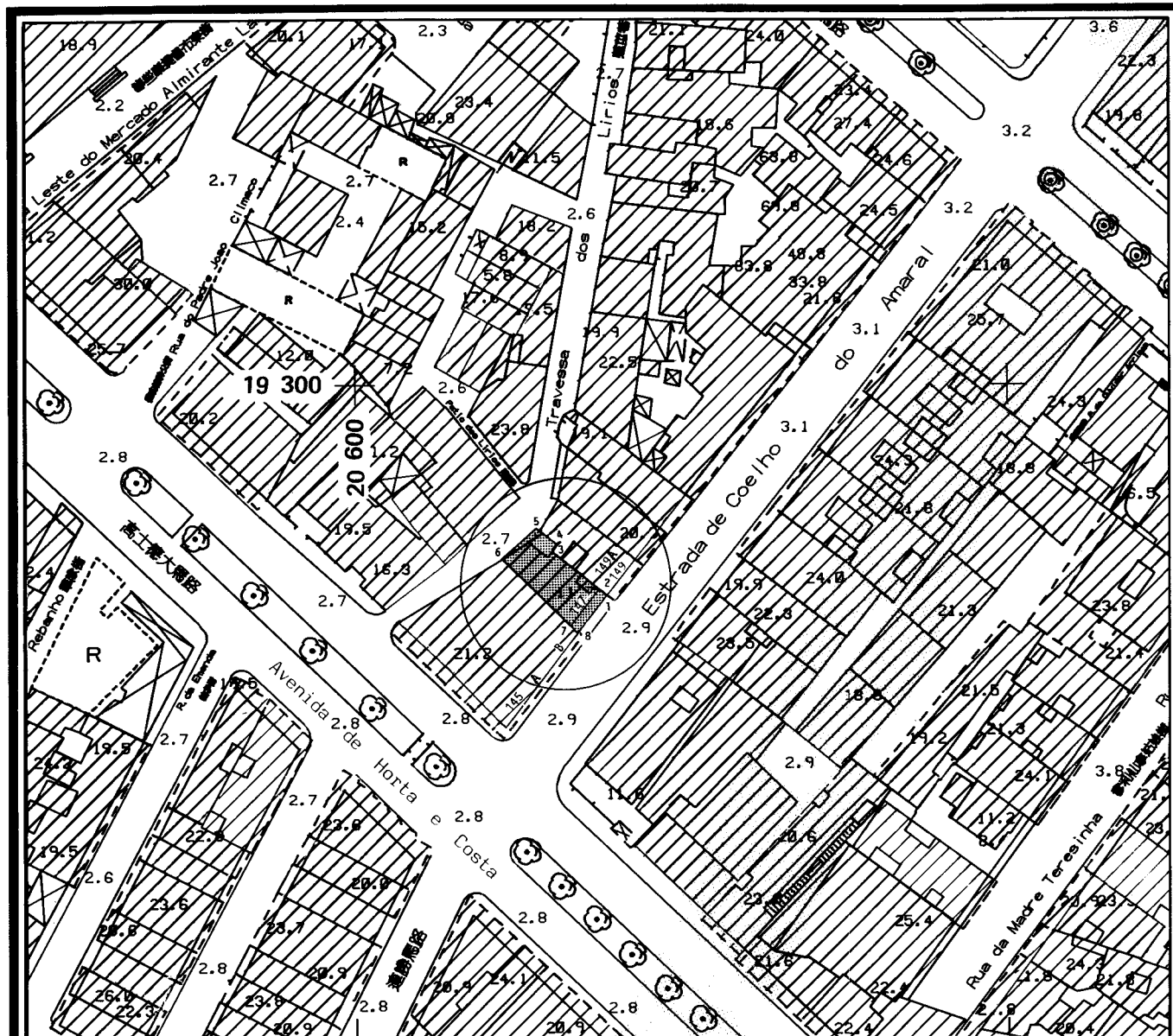
NW - Viela sem designação,entre a
Calçada Central de S.Lázaro
e a Calçada da Igreja de
S.Lázaro.

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000



Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)



ESTRADA COELHO DO AMARAL, N.º 147
(N.º 14141, B-38)

	M (m)	P (m)
1	20 638.9	19 267.9
2	20 637.6	19 268.9
3	20 630.3	19 274.7
4	20 631.1	19 275.8
5	20 628.1	19 278.1
6	20 622.7	19 273.3
7	20 633.2	19 263.3
8	20 634.4	19 262.2



ÁREA = 108 m²

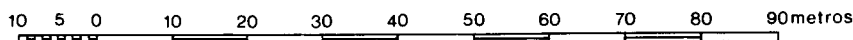
Confrontações actuais:

- NE - Prédio N.ºs 149 e 149A da Estrada Coelho do Amaral (N.º 14142, B-38) e a Travessa dos Lirios;
- SE - N.º 149 e 149A da Estrada Coelho do Amaral (N.º 14142, B-38) e a mesma Estrada;
- SW - Prédio N.ºs 145, 145A e 145B da Estrada Coelho do Amaral com porta lateral N.º 4 da Travessa dos Lirios (N.º 20568, B-45);
- NW - Travessa dos Lirios.

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)