

Despacho n.º 42/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Chu Sui Lan Cecília, de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global ora reduzida para 179 m², localizados em Macau, na Avenida do Infante D. Henrique, onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 52 a 58, destinados à construção de novo edifício em regime de propriedade horizontal, afecto a comércio e escritórios, (Processo n.º 523.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 2/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chu Sui Lan Cecília, solteira, maior, residente em Macau, na Avenida do Infante D. Henrique, n.º 56, 1.º, apresentou na DSSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a construir nos terrenos resultantes da demolição de dois edifícios, com os n.ºs 52 e 54 um, e 56 e 58 outro, da mesma avenida, descritos sob os n.ºs 19 906 e 19 904 a fls. 100 e 98 v. do livro B-42, da Conservatória do Registo Predial de Macau, encontrando-se a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento, incluindo a propriedade de construção, inscrita a favor da requerente sob os n.ºs 23 674 a fls. 173 do livro F-26 e 23 318 a fls. 189 do livro F-25 da mesma Conservatória.

2. O projecto foi apreciado, merecendo parecer favorável sob o ponto de vista do licenciamento, mas o andamento do processo ficou pendente do acordo da requerente com o Governo do Território quanto às condições a que o reaproveitamento dos terrenos deveria obedecer.

3. Nestas circunstâncias, a concessionária requereu a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento dos identificados terrenos em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. Tendo em consideração o projecto apresentado e os pareceres sobre ele emitidos, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente, conforme se alcança do termo de compromisso firmado em 3 de Outubro de 1991.

5. Os terrenos em apreço, identificados pelas letras «A» e «B» na planta referenciada por «Processo n.º 510/89», emitida em 25 de Maio de 1991, pela DSCC, têm a área registral global de 186,23 m², mas por nova medição feita por aquela Direcção de Serviços a área global actual é de 181 m².

A parcela de terreno com a área de 2 m², assinalada com a letra «B» na citada planta da DSCC, reverte ao Território, destinando-se a integrar a via pública.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Janeiro de 1992, nada teve a opor, deliberando, todavia, dar nova redacção à cláusula primeira da minuta de contrato.

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 de revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração prestada em 7 de Maio de 1992.

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 129.º e 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 85/91/M, de 20 de Maio, determino a reversão ao Território da parcela de terreno, assinalada com a letra «B» na planta n.º 510/89, emitida em 25 de Maio de 1991, pela DSCC, e defiro o pedido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, dos terrenos situados na Avenida do Infante D. Henrique, onde se encontram implantados o edifício com os n.ºs 52 e 54 e o edifício com os n.ºs 56 e 58, com a área inicial global de 186,23 (cento e oitenta e seis vírgula vinte e três) metros quadrados, rectificada para 181 (cento e oitenta e um) metros quadrados, devido a nova medição, a anexar entre si após demolição dos edifícios neles existentes, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 906 a fls. 100 do livro B-42 e n.º 19 904 a fls. 98 v. do livro B-42, inscritos a favor da segunda outorgante sob os n.ºs 23 674 a fls. 173 do livro F-26 e n.º 23 318 a fls. 189 do livro F-25;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 2 (dois) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta n.º 510/89, emitida em 25 de Maio de 1991, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato, a desanexar do terreno resultante da anexação referida na alínea anterior e destinada a integrar a via pública.

2. A concessão da parcela de terreno, agora com a área de 179 (cento e setenta e nove) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» na mencionada planta, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, contados a partir de 21 de Junho de 1955, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, 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 22 (vinte e dois) pisos.

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

Comercial: cave, rés-do-chão e sobreloja, com a área de 435 m²;

Escritórios: 1.º ao 19.º andar, com a área de 4 293 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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 2 685,00 (duas mil, seiscentas e oitenta e cinco) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 35 460,00 (trinta e cinco mil, quatrocentas e sessenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
435 m² x \$ 7,50/m² \$ 3 262,50

ii) Área bruta para escritórios:
4 293 m² x \$ 7,50/m² \$ 32 197,50

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar 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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do presente contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data referida no n.º 1 desta cláusula para 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 o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considerará 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, entender-se-á que, para a apreciação do projecto referido 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, a segunda 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 falta de licença.

Cláusula sexta — 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 que poderá ir até \$ 1 000,00 (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 que poderá ir 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 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 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 sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 11 313 098,00 (onze milhões, trezentas e treze mil e noventa e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 4 500 000,00 (quatro milhões e quinhentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 6 813 098,00 (seis milhões, oitocentas e treze mil e noventa e oito) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 854 873,00 (um milhão, oitocentas e cinquenta e quatro mil, oitocentas e setenta e três) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 2 685,00 (duas mil, seiscentas e oitenta e cinco) 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 nona — 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, a segunda 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 — 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 décima primeira — 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 sexta;

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 sétima.

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

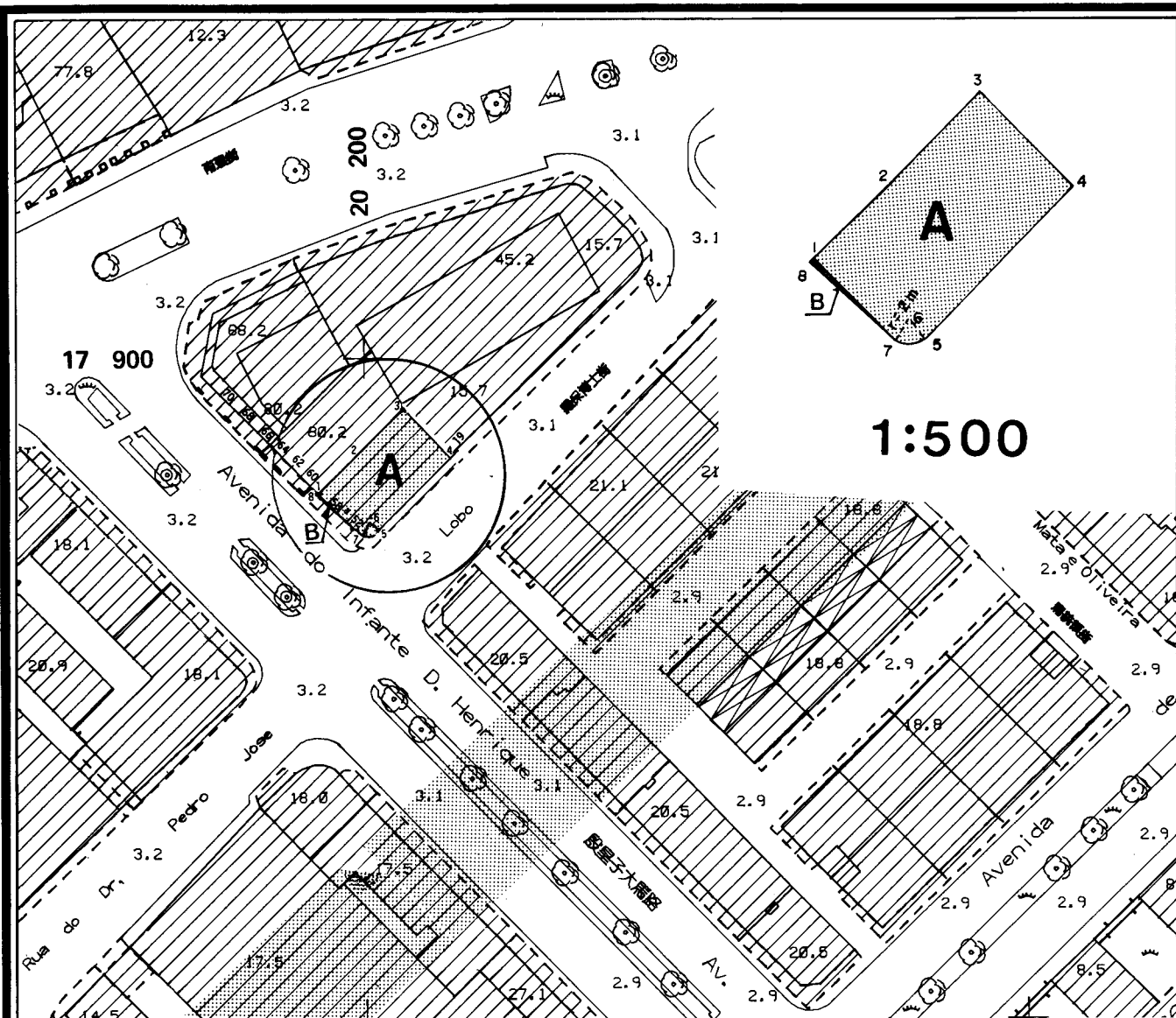
Cláusula décima segunda — Foro competente

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

Cláusula décima terceira — 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 12 de Maio de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



AVENIDA INFANTE D. HENRIQUE, Nºs. 52 a 58

	M(m)	P(m)
1	20 193,1	17 879,6
2	20 199,1	17 885,3
3	20 205,8	17 892,1
4	20 212,7	17 894,8
5	20 201,4	17 873,4
6	20 200,2	17 875,0
7	20 199,2	17 873,3
8	20 192,8	17 879,3



ÁREA A = 179 m²



ÁREA B = 2 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Prédio Nºs19 a 35 da Rua Pedro José Lobo c/portas laterais Nºs 39,41 e 43 da Rua Comandante Mata e Oliveira (Nº20855,B-46);

SE - Rua Dr. Pedro José Lobo;

SW - Parcela B;

NW - Prédios Nºs60,62 e 64 da Av. Infante D. Henrique (Nº19871,B-42);

- Parcela B

NE - Parcela A;

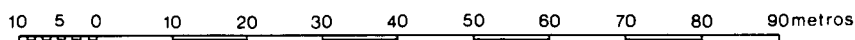
SW - Avenida Infante D. Henrique;

NW - Prédios Nºs60,62 e 64 da Av. Infante D. Henrique (Nº19871,B-42).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)