Despacho n.º 16/SAOPH/88

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em Julho de 1987, a Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Lda., solicitou a modificação de aproveitamento do terreno com a área de 183 m², sito na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.ºs 4 e 6, a fim de nele construir um novo edifício destinado a comércio e habitação, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 131/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Julho de 1987, a Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Lda., com sede em Macau na Rua da Praia Grande, n.ºs 57-59, 5.º andar, representada por Xu Hong Yi e Huang Zhenshun, requereram a S. Ex.ª o Governador autorização para:

a) Transmissão a seu favor do direito de arrendamento do terreno com a área de 179.332 m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 20 093, a fls. 29, do livro B-43, sito onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 4 e 6, da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues e concedido pelo Território, por escritura de concessão outorgada em 16 de Maio de 1958;

b) Alterar a finalidade do mesmo terreno, passando a destinar-se a comércio e habitação, com o aproveitamento em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT em 22 de Maio de 1987.

2. Os edifícios referidos foram adquiridos, pela requerente, por contrato de compra e venda cuja escritura foi outorgada em 20 de Maio de 1987, no Cartório Notarial das Ilhas, na Taipa, achando-se inscrito em nome daquela o direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade da construção, conforme inscrição n.º 1 584, a fls. 47, do livro F-23-A.

3. A inscrição a favor da requerente, do direito de arrendamento resulta do facto de se tratar de uma situação decorrente de concessão definitiva que, nos termos do n.º 3 do artigo 143, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, está dispensada de autorização.

4. Nestas circunstâncias, a parte do pedido referido na alínea *a*) supra sai, assim, prejudicado, restando apenas considerar a parte relativa à alteração de finalidade e modificação do aproveitamento.

5. Segundo a cláusula primeira da escritura de contrato de transmissão do direito de arrendamento do terreno em causa, outorgada em 10 de Agosto de 1974, o terreno «destina-se a manter construído o prédio com os números quatro e seis».

6. Pretende agora a Companhia referida implantar no terreno resultante da demolição dos referidos prédios um novo edifício destinado a habitação e comércio, de acordo com o projecto apresentado na DSOPT em 22 de Maio de 1987, e aprovado em 6 de Julho de 1987.

7. O edifício a implantar no terreno compreende seis pisos e será construído em regime de propriedade horizontal e o terreno encontra-se assinalado com as letras A e B na planta DTC/01/544-C/86, do SCC.

8. Com todas as condições fixadas pelos SPECE concordaram os representantes da «Companhia» que, em 7 de Novembro de 1987, firmaram termo de compromisso, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta, que rubricaram, a ele anexa, e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicado.

9. Conforme informação n.º 355/87, de 4 de Novembro, dos SPECE, todo o processado foi submetido à apreciação superior, tendo merecido parecer concordante do director daqueles Serviços no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação em 12 de Novembro de 1987, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1987, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo o pedido de reaproveitamento do terreno identificado em epígrafe, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revisão de concessão por arrendamento ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área rectificada para 183 metros quadrados, situado na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.ºs 4-6, no ZAPE, quarteirão 16, de ora em diante designado simplesmente por terreno, titulada por escritura pública outorgada em 16 de Maio de 1958.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado com as letras A e B na planta anexa, com o n.º DTC/01/544-C/86, da SCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

3. Aceite a pavimentação provisória efectuada pelo segundo outorgante, estipulada na cláusula sexta a parcela do terreno assinalada com a letra A na planta referida no número anterior, com a área de 99 m², reverterá para o Território.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos, contados a partir de 16 de Maio de 1958, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento referido no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo seis pisos.

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

Comercial: r/c;
Habitacional: do 1.º ao 4.º andar, sendo este último duplex.

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 $ 2 745,00 (duas mil, setecentas e quarenta e cinco) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de $ 4 735,00 (quatro mil, setecentas e trinta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
66 m² x $ 7,50/m² $ 495,00

ii) Área bruta para a habitação:
848 m² x $ 5,00/m² $ 4 240,00

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 quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 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 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 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 sexta — Encargos especiais

Após o aproveitamento do terreno e até à substituição definitiva da pavimentação dos arruamentos da responsabilidade da Administração do Território, o segundo outorgante deverá assegurar a pavimentação provisória da área assinalada com a letra A na planta anexa, nos termos a definir pelo primeiro outorgante.

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 $ 1 000,00 (mil) 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, 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 $ 348 988,00 (trezentas e quarenta e oito mil, novecentas e oitenta e oito) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) $ 88 988,00 (oitenta e oito mil, novecentas e oitenta e oito) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente $ 260 000,00 (duzentas e sessenta mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de $ 91 036,00 (noventa e uma mil e trinta e seis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 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 $ 2 745,00 (duas mil, setecentas e quarenta e cinco) 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 — 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 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 que será publicado no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima terceira — Foro competente

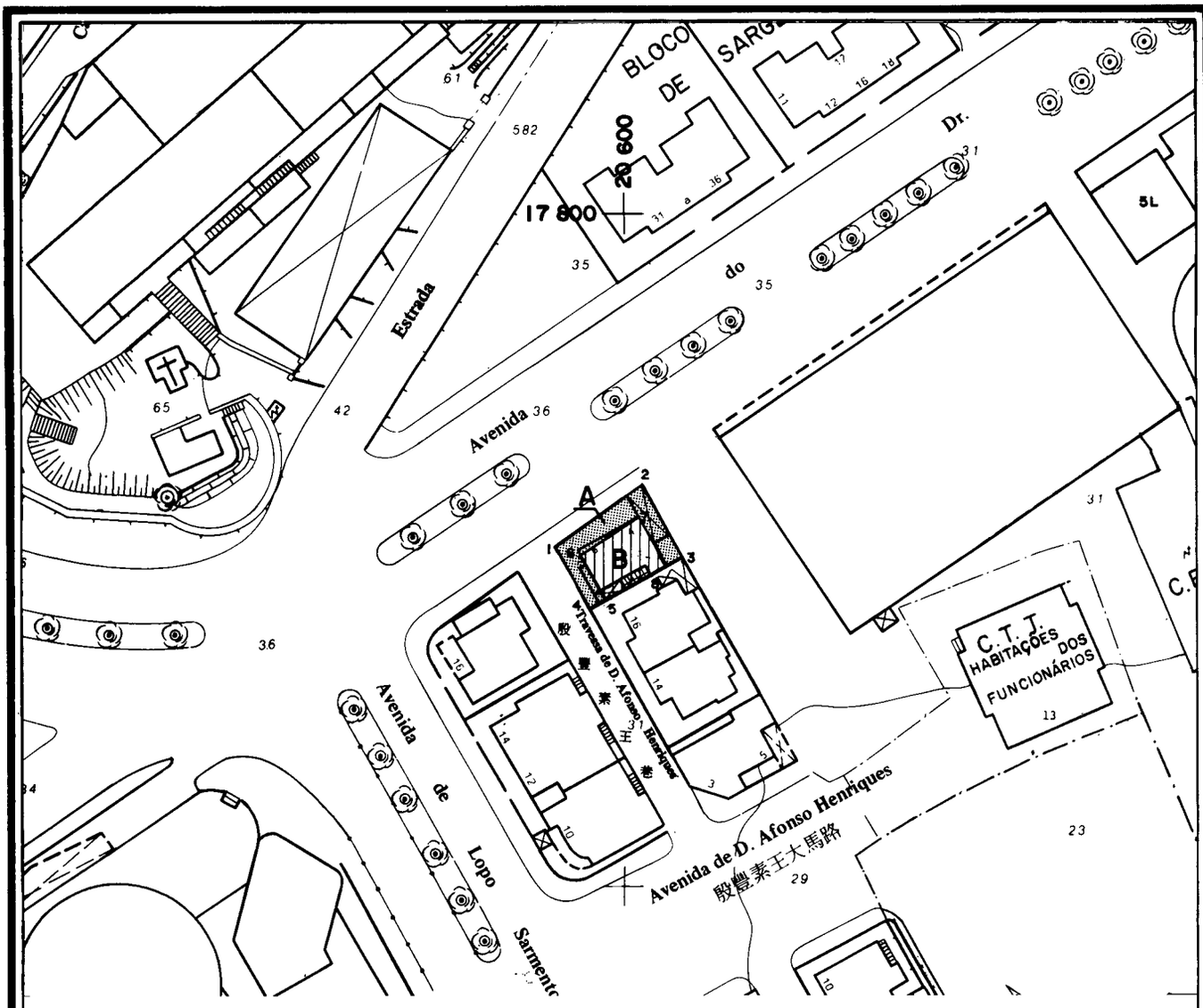
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga a escritura pública de 10 de Agosto de 1974.

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 e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo em Macau, aos 14 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral.*



AVENIDA DR. RODRIGO RODRIGUES Nº4 E 6. (Nº20093, B-43).

- Confrontações:
- Parcela A
  NE - Terreno do Território e Parcela B;
  SE - Parcela B e Nº16 da Travessa de D. Afonso Henriques (Nº20053,B-42);
  SW - Parcela B e Travessa de D. Afonso Henriques;
  NW - Avenida Dr. Rodrigo Rodrigues.
- Parcela B
  NE, SW e NW - Parcela A;
  SE - Nº16 da Travessa de D. Afonso Henriques (Nº20053, B-42).

AREA "A" = 99 mq

AREA "B" = 84 mq

	M	P
1	20 589.3	17 750.1
2	20 602.8	17 759.2
3	20 608.7	17 748.8
4	20 594.6	17 740.9
5	20 597.2	17 742.4
6	20 593.3	17 749.2
7	20 601.8	17 754.9
8	20 606.1	17 747.3

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 署

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 16/SAOPH/88 **Parecer da C. T. n.º 230/87, de 16 de Dezembro** **DTC/01/544-C/86**