

Despacho n.º 202/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Lo Kwan Koi e Tang Wai Keng, representados pelo seu bastante procurador, Kwan Hing Ho, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno sito na Travessa do Sal, n.º 5, em Macau, com a área de 96,80 m², ora rectificada para 75 m², por reversão ao Território da restante área, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 155/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Conforme certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o prédio n.º 5, da Travessa do Sal, em Macau, encontra-se descrito sob o n.º 12 896, do livro B-34, e inscrito a favor de Lo Kwan Koi e Tang Wai Keng, sob o n.º 30 106, do livro G-23. De acordo ainda com a mesma certidão, o referido prédio está concedido, por arrendamento, pelo Território, pelo prazo de 50 anos, a contar de 27 de Maio de 1958.

2. Pretendendo os referidos Lo Kwan Koi e Tang Wai Keng efectuar o reaproveitamento do terreno, resultante da demolição do referido prédio, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, submeteram à apreciação da DSOPT, através do seu bastante procurador, Kwan Hing Ho, 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 ao reaproveitamento do terreno.

3. Nesse sentido, o referido procurador, com poderes bastantes para o acto, por requerimento dirigido a S. Ex.º o Governador, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

4. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

5. Com as condições fixadas concordou o referido procurador, conforme o termo de compromisso, por ele firmado em 12 de Novembro de 1988, 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.

6. Em conformidade com a informação n.º 471/88, de 12 de Novembro, dos SPECE, 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. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, 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 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 em epígrafe referenciado, 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:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno situado na Travessa do Sal, n.º 5, em Macau, com a área inicial de 96,8 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 12 896 do livro B-34, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 30 106 do livro G-23, rectificada para 98 m²;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 13 (treze) metros quadrados, destinada a passeio público, e assinalada com a letra «B» na planta n.º DTC/01/155/88, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 85 (oitenta e cinco) 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 anos, contados a partir de 27 de Maio de 1958, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

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, de 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B» na planta n.º DTC/01/155/88, dos SCC.

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

Habitação: 1.º ao 5.º andares (sendo este duplex);

Comércio: rés-do-chão e «kuok-chai».

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a pavimentação da parcela destinada a passeio público e assinalada com a letra «B», na planta n.º DTC/01/155/88, dos SCC, 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 \$ 12,00 (doze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 1 176,00 (mil, cento e setenta e seis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 2 656,00 (duas mil, seicentas e cinquenta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
116 m² x \$ 6,00 / m².....\$ 696,00

ii) Área bruta para a habitação:
490 m² x \$ 4,00 / m².....\$ 1 960,00

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 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, observar os seguintes prazos:

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 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, 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 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 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 \$ 279 542,00 (duzentas e setenta e nove mil, quinhentas e quarenta e duas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 69 885,00 (sessenta e nove mil, oitocentas e oitenta e cinco) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 209 657,00 (duzentas e nove mil, seiscentas e cinquenta e sete) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 73 409,00 (setenta e três mil, quatrocentas e nove) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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 \$ 1 176,00 (mil, cento e setenta e seis) 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, de 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, que será publicado no *Boletim Oficial*.

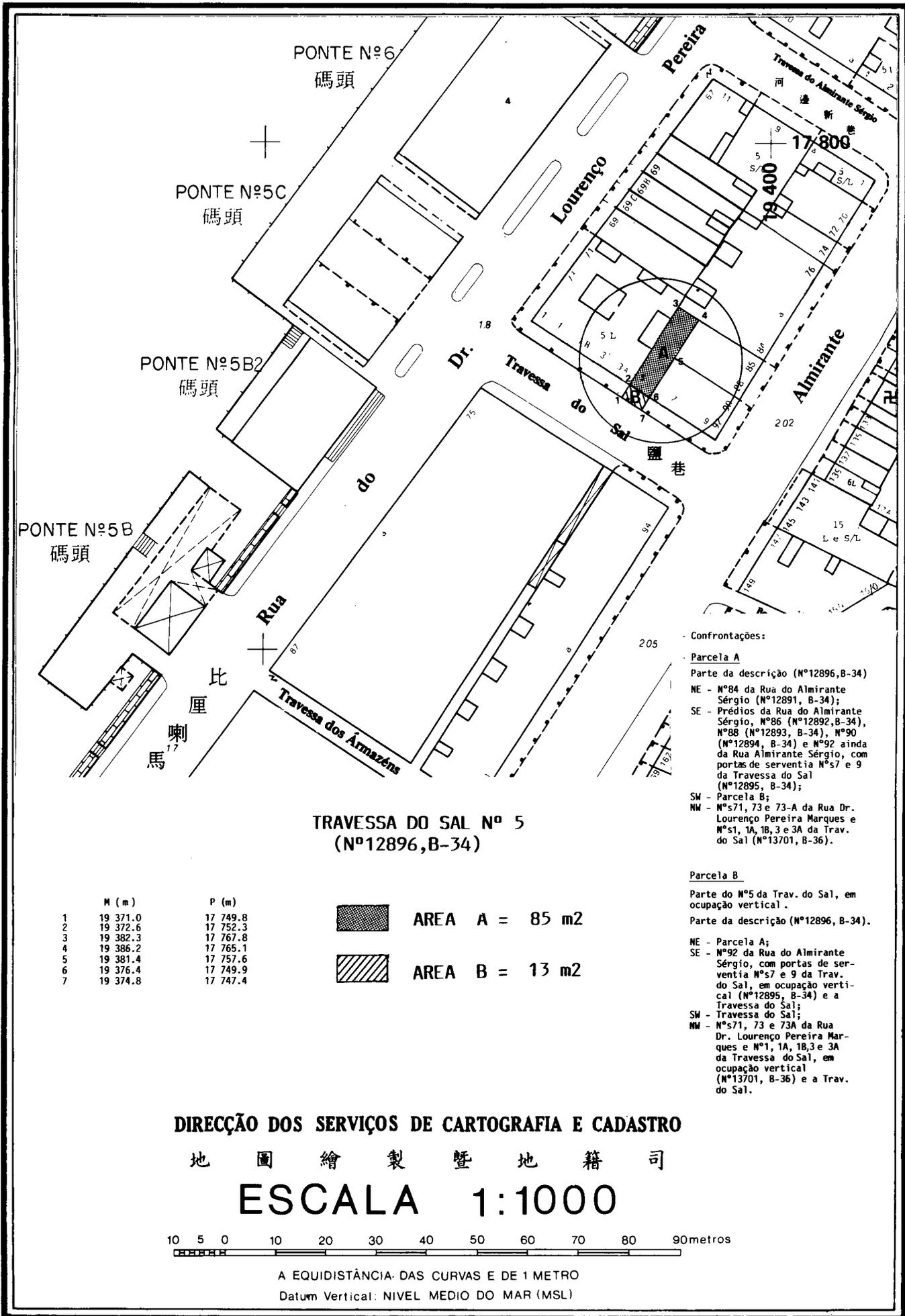
Cláusula décima terceira — Foro competente

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

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 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**TRAVESSA DO SAL Nº 5
(Nº12896, B-34)**

	M (m)	P (m)
1	19 371.0	17 749.8
2	19 372.6	17 752.3
3	19 382.3	17 767.8
4	19 386.2	17 765.1
5	19 381.4	17 757.6
6	19 376.4	17 749.9
7	19 374.8	17 747.4

 **AREA A = 85 m²**
 **AREA B = 13 m²**

Confrontações:

Parcela A
 Parte da descrição (Nº12896, B-34)
 NE - Nº84 da Rua do Almiranete Sérgio (Nº12891, B-34);
 SE - Prédios da Rua do Almiranete Sérgio, Nº86 (Nº12892, B-34), Nº88 (Nº12893, B-34), Nº90 (Nº12894, B-34) e Nº92 ainda da Rua Almiranete Sérgio, com portas de serventia Nºs7 e 9 da Traversa do Sal (Nº12895, B-34);
 SW - Parcela B;
 NW - Nºs71, 73 e 73-A da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques e Nºs1, 1A, 1B, 3 e 3A da Traversa do Sal (Nº13701, B-36).

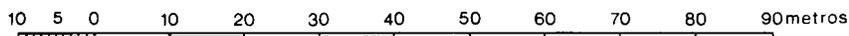
Parcela B

Parte do Nº5 da Trav. do Sal, em ocupação vertical.
 Parte da descrição (Nº12896, B-34).
 NE - Parcela A;
 SE - Nº92 da Rua do Almiranete Sérgio, com portas de serventia Nºs7 e 9 da Traversa do Sal, em ocupação vertical (Nº12895, B-34) e a Traversa do Sal;
 SW - Traversa do Sal;
 NW - Nºs71, 73 e 73A da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques e Nº1, 1A, 1B, 3 e 3A da Traversa do Sal, em ocupação vertical (Nº13701, B-36) e a Trav. do Sal.

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)