

Despacho n.º 40/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Vong Kam Hon e Vong Kam Kong, de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global de 154 m², sitos na Rua do Almirante Sérgio, n.ºs 40 e 42, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

Reversão ao Território de uma parcela de 27 m², a desanexar daqueles terrenos, para ficar integrada no passeio público (Proc. n.º 180.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. n.º 16/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Vong Kam Hon e Vong Kam Kong, residentes na Rua do Almirante Sérgio, n.º 221, r/c, em Macau, são titulares do direito resultante da concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global de 154 m², sitos na referida rua, n.ºs 40 e 42, descritos sob os n.ºs 12 684 e 12 685 a fls. 44 e 44 v. do livro B-34 da Conservatória do Registo Predial de Macau e inscritos a seu favor, conforme inscrições n.ºs 91 540 a fls. 2 v. do livro G-60 e 3 355 a fls. 120 v. do livro F-27-A, da mesma Conservatória.

2. Pretendendo os citados titulares reaproveitar os identificados terrenos com um novo edifício, submeteram à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes serviços parecer favorável, condicionado ao acordo entre os concessionários e o Governo do Território quanto às condições referentes ao reaproveitamento dos terrenos.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 23 de Outubro de 1989, e apresentado na DSPECE, os citados concessionários solicitaram autorização para modificar o aproveitamento dos identificados terrenos, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

4. Tendo em consideração o projecto apresentado e seguindo os critérios utilizados em casos análogos, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão dos contratos.

5. As condições foram aceites pelos dois requerentes, os quais, em 9 de Março de 1990, firmaram um termo de compromisso no qual declaram aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometem a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 69/90, de 12 de Março, 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 os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. Os terrenos encontram-se globalmente demarcados na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 286/89», de 15 de Fevereiro de 1990, e assinalados pelas letras «A» e «B», ficando a área da concessão reduzida a 127 m², correspondente à área «A».

A área assinalada com a letra «B» na mesma planta, reverte ao Território para integrar a via pública.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 29 de Março de 1990, 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 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 205/89/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

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno situado na Rua do Almirante Sérgio, n.ºs 40 e 42, com a área inicial de 154 (cento e cinquenta e quatro) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 12 684 e 12 685 a fls. 44 e 44 v. do livro B-34, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 91 540 a fls. 2 v. do livro G-60 e 3 355 a fls. 120 v. do livro F-27-A, respectivamente;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, destinada a passeio público, por força dos novos alinhamentos, a desanexar da descrição referida no número anterior, e assinalada com a letra «B» na planta n.º 286/89, de 15 de Fevereiro de 1990, da DSCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 127 (cento e vinte e sete) 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 75 anos, contados a partir de 12 de Janeiro de 1931, 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, terá as seguintes finalidades de utilização:

Comercial: 165 m² (rés-do-chão, incluindo a sobreloja);

Habitacional: 839 m² (1.º ao 5.º andar com 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 \$ 8,00 (oito) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 1 016,00 (mil e dezasseis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 4 346,00 (quatro mil, trezentas e quarenta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para o comércio:
 $165 \text{ m}^2 \times \$ 6,00/\text{m}^2 \dots\dots\dots \$ 990,00$
- ii) Área bruta para a habitação:
 $839 \text{ m}^2 \times \$ 4,00/\text{m}^2 \dots\dots\dots \$ 3 356,00$

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para 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 venham a ser publicadas 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 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, 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 estabelecido no RGPU ou em 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 sexta — 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa que poderá ir até o 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 570 462,00 (quinhentas e setenta mil, quatrocentas e sessenta e duas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 170 462,00 (cento e setenta mil, quatrocentas e sessenta e duas) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 400 000,00 (quatrocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 142 774,00 (cento e quarenta e duas mil, setecentas e setenta e quatro) 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 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 1 016,00 (mil e dezasseis) 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, 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 — 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 primeira — Rescisão

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

a) Termo do prazo de 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*.

3. A rescisão 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.

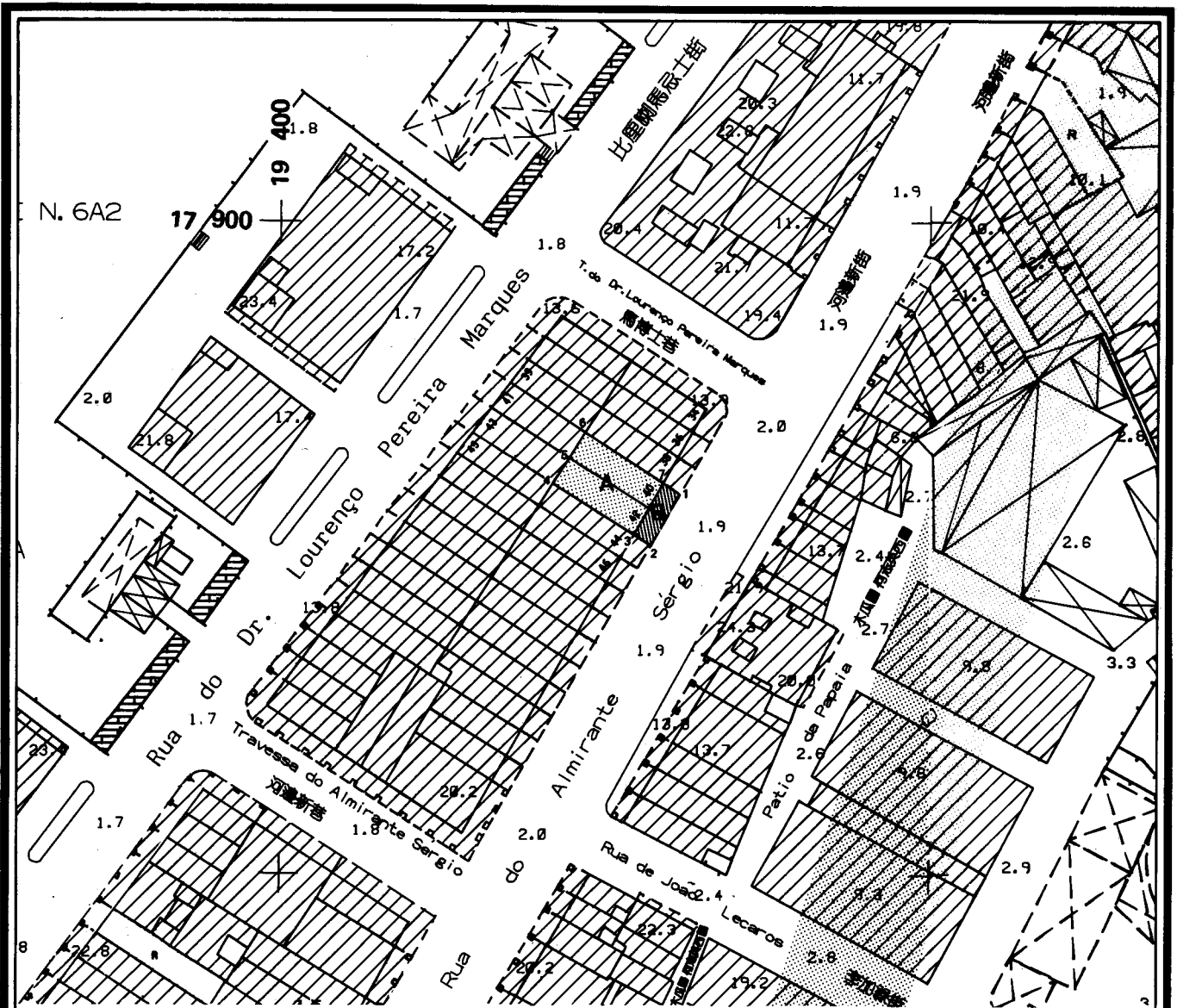
Cláusula décima segunda — Foro competente

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

Cláusula décima 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 14 de Junho de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



**RUA ALMIRANTE SÉRGIO, N.ºs40 e 42
N.º40(N.º12684,B-34) e N.º42(N.º12685,B-34).**

	N (m)	P (m)
1	19 461.3	17 858.4
2	19 456.9	17 850.7
3	19 454.4	17 852.3
4	19 442.2	17 859.9
5	19 444.6	17 863.7
6	19 447.2	17 867.5
7	19 458.8	17 860.0



ÁREA A = 127 m²



ÁREA B = 27 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte das desc. (N.º12684 e 12685, B-34).

- NE - Prédio N.º38 da Rua Almirante Sérgio (N.º12683, B-34);
- SE - Parcela B;
- SW - Prédio N.º44 da Rua Almirante Sérgio (N.º12686, B-34);
- NW - Tardozes dos prédios da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques, N.º41 (N.º12702, B-34) e N.º43 (N.º12703, B-34);

- Parcela B

Parte das desc. (N.º12684 e 12685, B-34).

- NE - Prédio N.º38 da Rua Almirante Sérgio, em ocupação vertical (N.º12683, B-34) e a mesma Rua;
- SE - Rua Almirante Sérgio;
- SW - Prédio N.º44 da Rua Almirante Sérgio, em ocupação vertical (N.º12686, B-34) e a mesma Rua;
- NW - Parcela A.

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)