GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho n.º 150/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial San Kei, Lda., de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global inicial de 159 m², onde se encontram implantados os prédios com os n.ºs 49 e 51, da Rua da Ribeira do Patane, em virtude do seu reaproveitamento com a implantação de um edifício destinado a comércio e habitação; reversão ao Território de uma parcela de terreno com a área de 26 m², em virtude dos novos alinhamentos (Proc. n.º 1 138.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 57/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Fomento Predial San Kei, Lda., com sede em Macau, na Rua do Campo, n.º 8, na qualidade de proprietária dos edifícios n.ºs 49 e 51, da Rua da Ribeira do Patane, em Macau, apresentou na DSSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar nos terrenos resultantes da demolição dos referidos edifícios. O projecto foi apreciado e sobre ele a DSSOPT emitiu parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento dos terrenos, uma vez que se tratava de terrenos concedidos por arrendamento pelo Território.

2. Neste sentido, a referida Sociedade requereu a S. Ex.ª o Governador, autorização para proceder ao reaproveitamento dos terrenos onde se encontram os referidos edifícios, de acordo com o projecto apresentado na DSSOPT, em 2 de Janeiro de 1991, com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor, conforme o previsto no n.º 3, do artigo 107.º da Lei de Terras.

3. Os terrenos em apreço encontram-se descritos sob os n.ºs 12 497 a fls. 144 v. do livro B-33 e 11 837 a fls. 192 v. do livro B-31, estando inscritos a favor da requerente sob os n.ºs 2 844 a fls. 45 v. do livro F-26-A e 27 825 a fls. 170 do livro F-37, têm a área global de 156,12 m2 agora rectificada para 159 m² encontrando-se demarcados globalmente na planta emitida pela DSCC, em 17 de Abril de 1991, e referenciada por «Processo n.º 627/89».

A área de 26 m², assinalada pela letra «B» reverte ao Território por força de novos alinhamentos, passando os dois terrenos a constituir um único terreno, com a área de 133 m², identificado naquela planta pela letra «A».

4. Não se mostra necessário unificar o prazo de concessão dos dois terrenos, uma vez que ambos foram inicialmente concedidos pelo prazo de 75 anos, com início em 4 de Setembro de 1930, conforme consta dos processos de cadastro n.ºs 13/36 e 12/42, os quais se encontram arquivados na Comissão de Terras.

5. Tendo em consideração o projecto apresentado (edifício com 7 pisos destinado a comércio e habitação), e seguindo os critérios normais, o Departamento de Solos procedeu à elaboração da minuta do contrato de revisão da concessão do terreno, fixando as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento do terreno concedido, com as quais concordou a requerente, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em 24 de Maio de 1991, pelos seus representantes.

6. Conforme a informação n.º 113/SOLDEP/91, de 29 de Maio, o acordado mereceu parecer concordante do director da DSSOPT, na sequência do qual o Ex.mo Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação em 31 de Maio de 1991, determinou o envio do processo à Comissão de Terras, para efeitos de parecer.

7. Reunida em sessão de 20 de Junho de 1991, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições relativas ao aproveitamento dos terrenos em apreço foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração prestada em 10 de Setembro de 1991.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o 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 85/91/M, de 20 de Maio, determino a reversão ao Território da parcela de terreno com a área de 26 m², identificada pela letra «B» na planta da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, referenciada por «Processo n.º 627/89», e defiro o pedido em epígrafe, ficando a concessão a reger-se pelo estipulado no presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, dos terrenos situados na Rua da Ribeira do Patane, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 49 e 51, com a área global inicial de 159 m², descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 12 497 a fls. 144 v. do livro B-33, e o n.º 11 837 a fls. 192 v. do livro B-31, e inscrito a favor do segundo outorgante pelas inscrições n.º 2 844 a fls. 45 v. do livro F-26-A e n.º 27 825 a fls. 170 do livro F-37;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 26 (vinte e seis) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta n.º 627/89, emitida em 17 de Abril de 1991, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 133 (cento e trinta e três) 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 4 de Setembro de 1930, 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 será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: r/c, com «mezanine», com 181 m²;

Habitacional: do 1.º andar ao 5.º andar (duplex), com 806 m².

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e a remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

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 $ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 1 064,00 (mil e sessenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de $ 4 310,00 (quatro mil, trezentas e dez) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
181,0 m² x $ 6,00/m² ..... $ 1 086,00

ii) Área bruta para a habitação:
806,0 m² x $ 4,00/m² ..... $ 3 224,00

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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

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 titula 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 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 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 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 $ 625 963,00 (seiscentas e vinte e cinco mil, novecentas e sessenta e três) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) $ 225 963,00 (duzentas e vinte e cinco mil, novecentas e sessenta e três) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 400 000,00 (quatrocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 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 após a data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de $ 1 064,00 (mil e sessenta e quatro) 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, 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 oitava.

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

Cláusula décima terceira — 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 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 os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Setembro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

RUA RIBEIRA DO PATANE, Nºs 49 e 51

	M(m)	P(m)
1	19 806.7	18 918.4
2	19 805.5	18 914.2
3	19 804.2	18 909.6
4	19 801.4	18 910.2
5	19 787.4	18 913.3
6	19 788.6	18 918.0
7	19 789.6	18 922.2
8	19 803.9	18 919.0

ÁREA "A" = 133 m2

ÁREA "B" = 26 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte do terreno desc. na CRP sob os (nº12497,B-33) e (nº11837,B-31)

NE - Prédio nº53 da Rua Ribeira do Patane (nº11838,B-31);
SE - Parcela B;
SW - Prédio nºs 45A e 47 da Rua da Ribeira do Patane (nº12498,B-33);
NW - Prédio nºs 23,24,25,26,27,28 e 29 da Avenida Demétrio Cinatti (nº13208,B-35).

- Parcela B

Parte do terreno descrito na CRP sob os (nº12497,B-33) e (nº11837,B-31)

NE - Prédio nº53 da Rua Ribeira do Patane (nº11838,B-31);
SE - Rua da Ribeira do Patane;
SW - Prédio nºs 45A e 47 da Rua Ribeira do Patane (nº12498,B-33);
NW - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

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 no. 150/SATOP/91 **Parecer da CT no.** 104/91 **de** 20/6/91 627/89 de 17/4/91