GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA A ECONOMIA E FINANÇAS

Despacho n.º 18/SAEF/91

Nos termos do n.º 1 do artigo 5.º da Portaria n.º 84/91/M, de 20 de Maio, subdelego na directora dos Serviços de Estatística e Censos, dr.ª Maria Rosalina Coutinho de Castro Nunes, os poderes para representar o território de Macau como outorgante, no contrato de arrendamento a celebrar entre a Direcção dos Serviços de Estatística e Censos e Wong Kwok Lun; e nomeio o dr. Henrique Custódio para servir como oficial público no acto da assinatura do referido contrato.

Gabinete do Secretário-Adjunto para a Economia e Finanças, em Macau, aos 20 de Novembro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Vítor Rodrigues Pessoa.*

Gabinete do Secretário-Adjunto para a Economia e Finanças, em Macau, aos 2 de Dezembro de 1991. — O Chefe do Gabinete, *Rodrigo Brum.*

GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho n.º 170/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito por Fong Kuai Sang e Wong Koi I, de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, de duas parcelas de terreno com a área de 163 m², sitas na Rua do Guimarães, onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 2-G e 2-H, em virtude do seu reaproveitamento conjunto com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 778.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 65/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Fong Kuai Sang, casado com Iao Iok Mui, e Wong Koi I, casado com Fong Siu In, todos casados no regime supletivo da lei chinesa, com domicílio em Macau, na Rua do Tap Seac, n.º 43, r/c, são titulares do direito resultante da concessão, por arrendamento, dos prédios sitos na Rua do Guimarães, n.º 2-G, com porta de serventia n.º 47, para a Avenida de Demétrio Cinatti, e n.º 2-H, com porta de serventia n.º 48 para a mesma Avenida, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau, respectivamente, sob os n.ºs 12 268 e 12 269, a fls. 20 v. e 21 do livro B-33.

2. Em 30 de Junho de 1988, os referidos titulares e ainda Fong Kuok Kei, na altura também titular do prédio n.º 2-G, apresentaram na DSSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar naqueles prédios, o qual foi considerado passível de aprovação, desde que fossem acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. O pedido foi formalizado através de requerimento, datado de 30 de Novembro de 1988, tendo, porém, ficado a aguardar a regularização da situação que permitisse a anexação dos dois prédios.

4. Reunidas essas condições, em requerimento de 9 de Abril de 1991, Fong Kuai Sang e Wong Koi I solicitaram a reabertura do processo de revisão da concessão, juntando, para o efeito, as certidões emitidas pela Conservatória do Registo Predial, relativas à titularidade dos prédios em causa.

5. Dado o tempo decorrido sobre a data da apreciação do projecto de arquitectura, o Departamento de Solos da DSSOPT solicitou ao departamento competente da mesma Direcção de Serviços, que confirmasse o parecer que sobre aquele projecto havia sido emitido, após o que procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e à elaboração da minuta de contrato de revisão da concessão, cujos termos e condições foram aceites pelos requerentes, mediante assinatura do termo de compromisso em 12 de Julho de 1991.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 8 de Agosto de 1991, nada teve a objectar.

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 da revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração prestada em 5 de Novembro de 1991.

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 85/91/M, de 20 de Maio, 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 do contrato de concessão, por arrendamento, da parcela de terreno, situada na Rua do Guimarães, n.º 2-G, com porta de serventia n.º 47, para a Avenida de Demétrio Cinatti, com a área inicial de 81,263 m², rectificada para 82 (oitenta e dois) metros quadrados, assinalada pelas letras «A», «A1» e «A2» na planta da DSCC, referenciada por DPT/01/400/88, emitida em 17 de Maio, descrita na CRPM sob o n.º 12 268 a fls. 20 v. do livro B-33 e inscrita a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 22 264 a fls. 47 v. do livro F-23 e 27 114 a fls. 5 do livro F-36;

b) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, da parcela de terreno, situada na Rua do Guimarães, n.º 2-H, com porta de serventia n.º 48, para a Avenida de Demétrio Cinatti, com a área inicial de 80,685 m², rectificada para 81 (oitenta e um) metros quadrados, assinalada pelas letras «B», «B1» e «B2» na planta da DSCC, referenciada por DPT/01/400/88, emitida em 17 de Maio, descrita na CRPM sob o n.º 12 269 a fls. 21 do livro B-33 e inscrita a favor do segundo outorgante sob o n.º 9 298 a fls. 97 do livro F-10.

2. As parcelas de terreno, referidas nas alíneas *a*) e *b*) do número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente no regime de arrendamento, passando a constituir um único lote com a área de 163 (cento e sessenta e três) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 13 de Setembro de 1968, data da outorga da escritura pública de concessão inicial da parcela de terreno referida na alínea *b*) da cláusula primeira deste contrato.

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: um piso (rés-do-chão com «kok chai»), com 154 m^2;

Habitacional: seis pisos (do 1.º ao 5.º andares «duplex»), com 895 m^2.

3. As parcelas de terreno, assinaladas na referida planta da DSCC com as letras «A1» e «B1», com a área global de 27 m^2, e com as letras «A2» e «B2», com a área global de 18 m^2, situadas, respectivamente, na Rua do Guimarães e na Avenida de Demétrio Cinatti, destinar-se-ão, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poderem ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva, e denominar-se-ão zonas de passeio sob as arcadas.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), todo o terreno subjacente às faixas definidas no n.º 3 desta cláusula, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas.

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a pavimentação da zona de passeio sob as arcadas, assinaladas com as letras «A1», «B1», «A2» e «B2» na planta da DSCC referenciada por DPT/01/400/88, emitida em 17 de Maio, 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 $ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 978,00 (novecentas e setenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra do aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de $ 3 378,00 (três mil, trezentas e setenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
154 m^2 × 4,50/m^2 ..... $ 693,00

ii) Área bruta para a habitação:
895 m^2 × 3,00/m^2 ..... $ 2 685,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar 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 a partir 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 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 do projecto e início de obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, 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 do prazo referido na alínea *a*) do 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, 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 por falta de licença.

Cláusula sétima — 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, 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 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 $ 583 017,00 (quinhentas e oitenta e três mil e dezassete) patacas, da seguinte forma:

a) $ 300 000,00 (trezentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 283 017,00 (duzentas e oitenta e três mil e dezassete) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em duas prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de $ 148 980,00 (cento e quarenta e oito mil, novecentas e oitenta) 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 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de $ 978,00 (novecentas e setenta e oito) 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*.

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-se o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

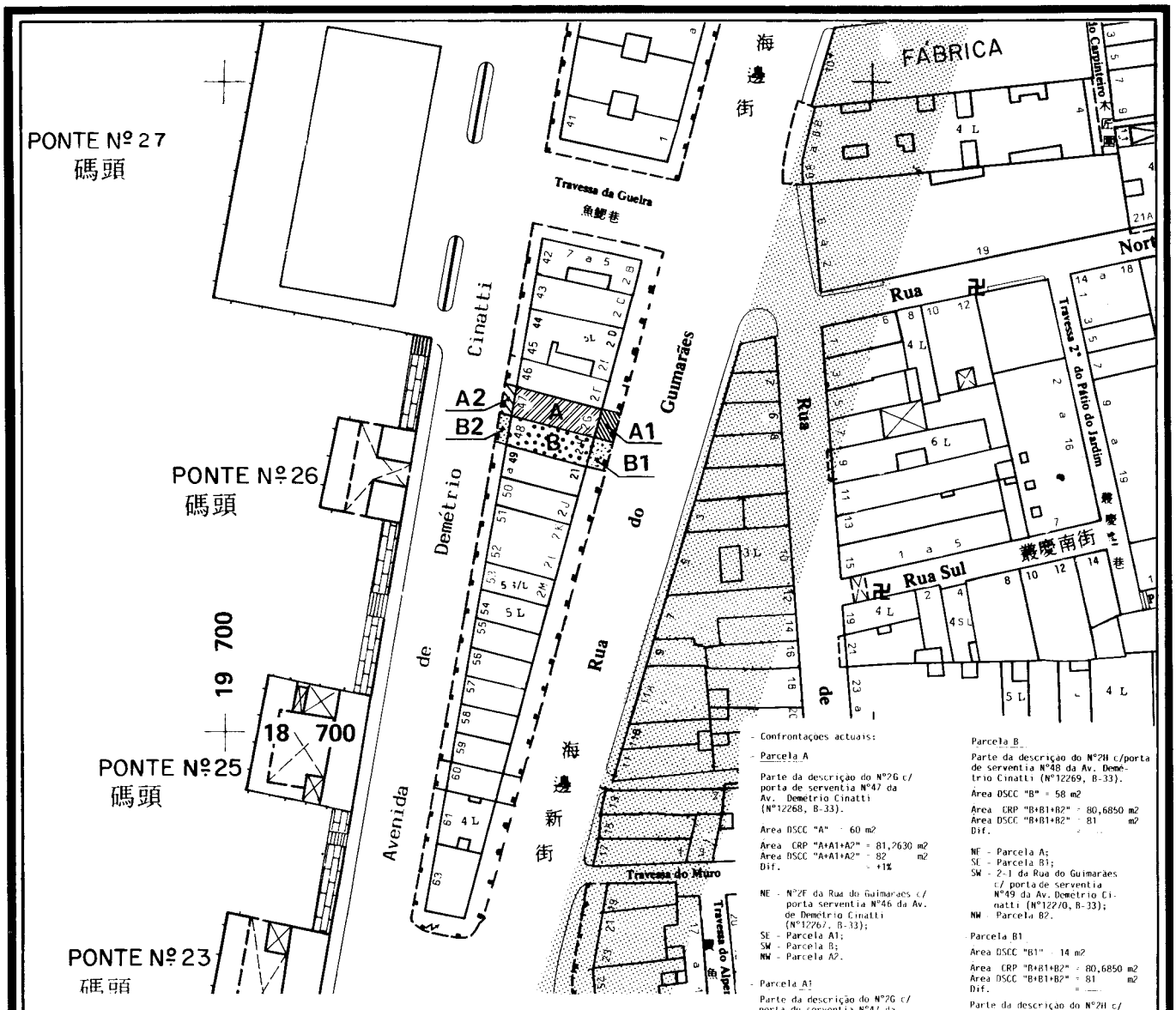
Cláusula décima terceira — Foro competente

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 21 de Novembro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA GUIMARÃES, Nº2G e 2H
(Nº12268 e 12269, B-33).

ÁREA "A" = 60 m2

ÁREA "A1" = 13 m2

ÁREA "A2" = 9 m2

ÁREA "B" = 58 m2

ÁREA "B1" = 14 m2

ÁREA "B2" = 9 m2

- Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte da descrição do Nº2G c/ porta de serventia Nº47 da Av. Demétrio Cinatti (Nº12268, B-33).

Area DSCC "A" = 60 m2

Area CRP "A+A1+A2" = 81,2630 m2
Area DSCC "A+A1+A2" = 82 m2
Dif. = +1%

NE - Nº2F da Rua do Guimarães c/ porta serventia Nº46 da Av. de Demétrio Cinatti (Nº12267, B-33);
SE - Parcela A1;
SW - Parcela B;
NW - Parcela A2.

- Parcela A1

Parte da descrição do Nº2G c/ porta de serventia Nº47 da Av. Demétrio Cinatti (Nº12268, B-33).

Area DSCC "A1" = 13 m2

Area CRP "A+A1+A2" = 81,2630 m2
Area DSCC "A+A1+A2" = 82 m2
Dif. = +1%

NE - Nº2F da Rua do Guimarães c/ porta serventia Nº46 da Av. de Demétrio Cinatti (em ocupação vertical) (Nº12267,B-33) e a Rua do Guimarães;
SE - Rua do Guimarães;
SW - Parcela B1;
NW - Parcela A.

- Parcela A2

Parte da descrição do Nº2G c/ Porta de serventia Nº47 da Av. Demétrio Cinatti (Nº12268, B-33).

Area DSCC "A2" = 9 m2

Área CRP "A+A1+A2" = 81,2630 m2
Área DSCC "A+A1+A2" = 82 m2
Dif. = +1%

NE - Nº2F da Rua do Guimarães c/ porta serventia Nº46 da Av. de Demétrio Cinatti (em ocupação vertical) (Nº12267, B-33) e a mesma Av;
SE - Parcela A;
SW - Parcela B2;
NW - Avenida de Demétrio Cinatti.

Parcela B

Parte da descrição do Nº2H c/porta de serventia Nº48 da Av. Demétrio Cinatti (Nº12269, B-33).

Area DSCC "B" = 58 m2

Area CRP "B+B1+B2" = 80,6850 m2
Area DSCC "B+B1+B2" = 81 m2
Dif. = —

NE - Parcela A;
SE - Parcela B1;
SW - 2-I da Rua do Guimarães c/ porta de serventia Nº49 da Av. Demétrio Cinatti (Nº12270, B-33);
NW - Parcela B2.

Parcela B1

Area DSCC "B1" = 14 m2

Area CRP "B+B1+B2" = 80,6850 m2
Area DSCC "B+B1+B2" = 81 m2
Dif. = —

Parte da descrição do Nº2H c/ porta de serventia Nº48 da Av. Demétrio Cinatti (Nº12269, B-33).

NE - Parcela A1;
SE - Rua do Guimarães;
SW - 2-I da Rua do Guimarães c/ porta serventia Nº49 da Av. de Demétrio Cinatti (em ocupação vertical) (Nº12270, B-33) e a Rua do Guimarães;
NW - Parcela B.

Parcela B2

Parte da descrição do Nº2H c/ porta de serventia Nº48 da Av. Demétrio Cinatti (Nº12269, B-33).

Área DSCC "B2" = 9 m2

Area CRP "B+B1+B2" = 80,6850 m2
Area DSCC "B+B1+B2" = 81 m2
Dif. = —

NE - Parcela A2;
SE - Parcela B;
SW - 2-I da Rua do Guimarães c/ porta de serventia Nº49 da Av. Demétrio Cinatti (em ocupação verical) (Nº12270, B-33) e a mesma Av;
NW - Avenida de Demétrio Cinatti.

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. 170 / SATOP/91 **Parecer da CT no.** 131/91 **de** 8/8/91 DPT/01/400/88 de 17/05/88