Despacho n.º 156/SATOP/92

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, subdelego no director do Gabinete da Central de Incineração e da Estação de Tratamento de Águas Residuais, engenheiro Humberto António Verdelho Basílio, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e a Sociedade de Construções Soares da Costa S.A., cujo objecto é a execução da empreitada de construção das instalações para os serviços de limpeza pública e remoção de resíduos sólidos.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Novembro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*

Despacho n.º 157/SATOP/92

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, subdelego no director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, tenente-coronel engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e o construtor civil Mak Soi Kun, para a execução da empreitada do «Posto Fiscal n.º 3 da P.M.F., na Ilha Verde».

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 27 de Novembro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*

Despacho n.º 158/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Pedro Chiang, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 239,07 m², sito na Estrada da Areia Preta, onde se encontra implantado o prédio n.º 48, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um novo imóvel destinado a comércio e habitação.

Reversão ao Território de 44 m² do terreno concedido, devido aos novos alinhamentos.

Concessão de nova parcela com a área de 27 m² para ser aproveitada conjuntamente com o terreno já concedido (Processo n.º 664.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 91/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 2 de Junho de 1990, dirigido a S. Ex.ª o Governador, Pedro Chiang, casado com Leong Lai Heng no regime de comunhão de adquiridos, residente em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173-177, r/c, edifício Marina Plaza, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno que lhe está concedido em regime de arrendamento, com a área de 239,07 m², sito em Macau, na Estrada da Areia Preta, onde se encontra implantado o prédio n.º 48, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 20 029 a fls. 180 do livro B-42 e inscrito a seu favor sob o n.º 3 459 a fls. 173 do livro F-27 A da mesma Conservatória e que lhe fosse concedida uma parcela de terreno confinante com aquele, para proceder ao seu aproveitamento conjunto de acordo com o estudo prévio apresentado na então Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes e fazer face à diminuição da área do terreno concedido, devido à reversão ao Território de 44 m², a fim de dar cumprimento ao alinhamento definido para a zona.

2. O projecto de arquitectura apresentado mereceu parecer favorável, do ponto de vista de licenciamento, tendo ficado pendente até serem acordadas com o Governo do Território as condições a que o reaproveitamento deveria obedecer.

3. O pedido de concessão da parcela de terreno do Território, para compensação da parcela de 44 m² a reverter por força do alinhamento, foi autorizado por despacho de 16 de Outubro de 1990, do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, na sequência de parecer favorável do Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes.

4. Em face disto, o referido Departamento procedeu aos cálculos das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão dos terrenos, as quais foram aceites pelo requerente conforme evidencia o termo de compromisso por ele firmado em 1 de Novembro de 1990.

5. Todavia, no âmbito da Divisão de Apoio à Comissão de Terras vieram a detectar-se algumas discrepâncias no processo, nomeadamente o facto de parte do terreno a conceder ser parte integrante de uma concessão a terceiros, devendo, por isso, ser revisto todo o processo e renegociado o contrato.

6. Nesse sentido, foi emitida nova planta de alinhamentos, apresentado novo projecto de aproveitamento, que foi considerado passível de aprovação pela DSSOPT, calculado novo prémio e elaborada nova minuta de contrato, que foi aceite pelo requerente conforme se infere do termo de compromisso por ele firmado em 31 de Março de 1992.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Maio de 1992, nada teve a objectar, deliberando, porém, dar nova redacção à cláusula primeira e ao n.º 1 da cláusula segunda do contrato.

8. As parcelas de terreno em apreço encontram-se assinaladas pelas letras «A», «B» e «C» na planta n.º 2 193/89, emitida em 7 de Janeiro de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro. A área assinalada pela letra «B» corresponde à parcela que reverte ao Território por força dos novos alinhamentos para ser integrada na via pública e a área identificada com a letra «C» corresponde à parcela que é concedida «ex-novo».

9. 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 e concessão foram notificadas ao requerente e cônjuge e por estes expressamente aceites mediante declaração datada de 17 de Novembro de 1992.

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 129.º e nos artigos 107.º e 29.º, todos 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 assinalada com a letra «B» na planta n.º 2 193/89, emitida em 7 de Janeiro de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, e defiro os pedidos de revisão do contrato de concessão e de concessão identificados 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, do terreno com a área inicial de 239,07 (duzentos e trinta e nove vírgula zero sete) metros quadrados, arredondada para 240 (duzentos e quarenta) metros quadrados, situado na Estrada da Areia Preta, onde se encontra implantado o prédio n.º 48, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 20 029 a fls. 180 do livro B-42, e registado a favor do segundo outorgante, sob o n.º 3 459 a fls. 173 do livro F-27 A daquela Conservatória;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 44 (quarenta e quatro) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta n.º 2 193/89, emitida em 7 de Janeiro de 1991, pela DSCC, a desanexar da descrição n.º 20 029 a fls. 180 do livro B-42 e que se destina a integrar o domínio público do Território;

c) A concessão, por arrendamento, a favor do segundo outorgante, da parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, com o valor de $ 101 992,00 (cento e uma mil, novecentas e noventa e duas) patacas, não descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau, assinalada com a letra «C» na planta supra identificada e contígua à parcela de terreno com a área de 196 (cento e noventa e seis) metros quadrados, assinalada com a letra «A» na citada planta.

2. As duas parcelas de terreno, indicadas na alínea *c*) 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 223 (duzentos e vinte e três) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 25 de Novembro do ano 2010.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, 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: um piso (rés-do-chão) com cerca de 198 m²;

Habitacional: seis pisos (do 1.º ao 5.º andar duplex) com cerca de 1 223 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga $ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 1 784,00 (mil, setecentas e oitenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de $ 6 080,00 (seis mil e oitenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:

198 m2 x $ 6,00/m² ..... $ 1 188,00

ii) Área bruta para a habitação:

1 223 m2 x $ 4,00/m² ..... $ 4 892,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são 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 estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve 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 deve, relativamente à apresentação do projecto e início da 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 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, o projecto só se considera, 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, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode 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.

Cláusula sexta — 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 pode 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 pode 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 842 376,00 (oitocentas e quarenta e duas mil, trezentas e setenta e seis) patacas, da seguinte forma:

a) $ 425 000,00 (quatrocentas e vinte e cinco mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 417 376,00 (quatrocentas e dezassete mil, trezentas e setenta e seis) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $148 976,00 (cento e quarenta e oito mil novecentas e setenta e seis) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualiza a caução para o valor de $ 1 784,00 (mil setecentas e oitenta 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 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 pode 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 — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

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

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima segunda — Rescisão

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

a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ /ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) 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 determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias nele introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeito-

rias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

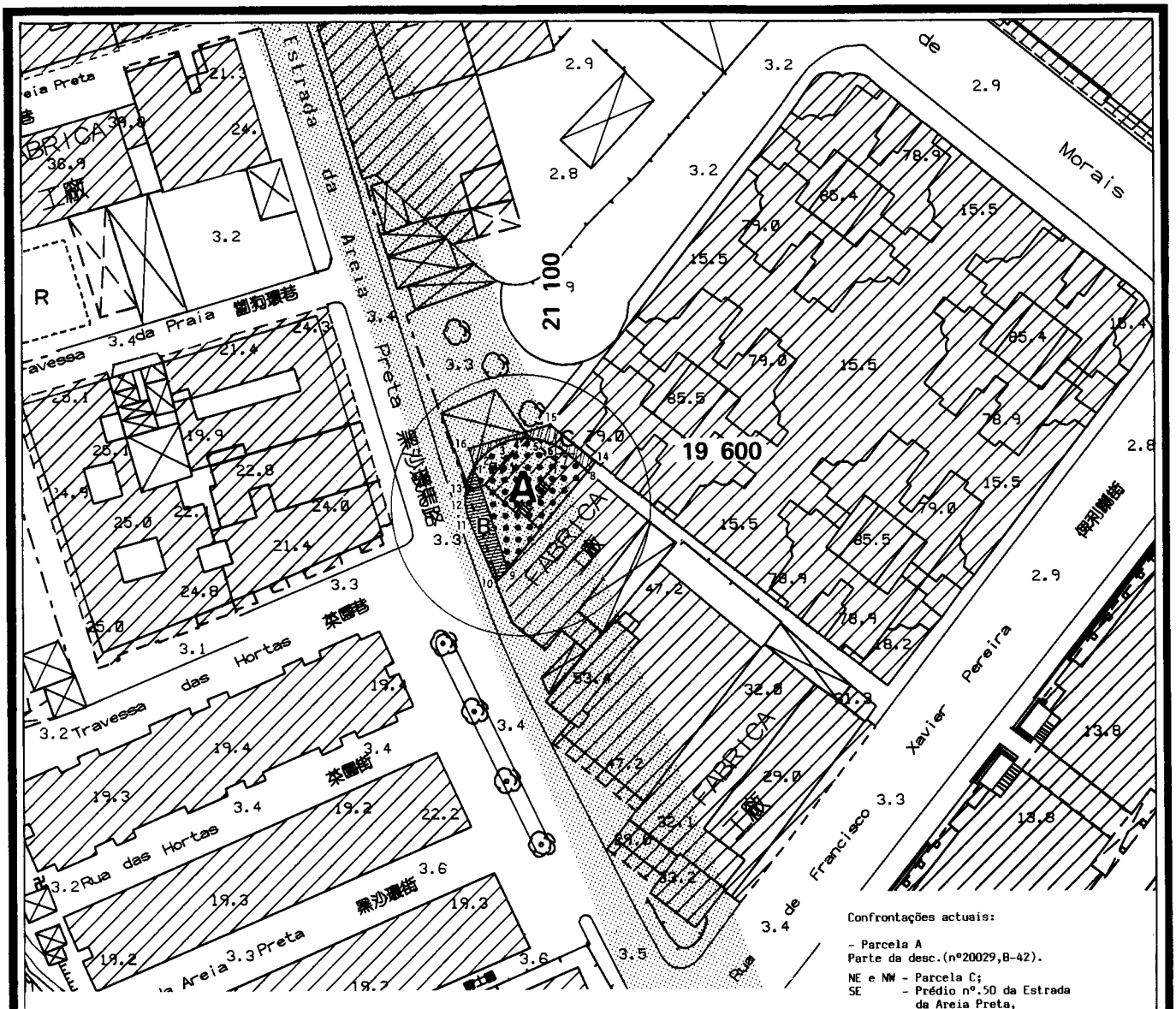
Cláusula décima terceira — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é 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 28 de Novembro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



ESTRADA DA AREIA PRETA Nº48

	M(m)	P(m)
1	21 087,4	19 598,0
2	21 089,3	19 600,2
3	21 091,8	19 601,7
4	21 094,7	19 602,4
5	21 097,6	19 602,2
6	21 100,3	19 601,0
7	21 101,4	19 600,3
8	21 105,1	19 597,2
9	21 092,2	19 582,0
10	21 090,6	19 580,1
11	21 086,7	19 589,5
12	21 086,0	19 592,3
13	21 086,3	19 595,2
14	21 106,2	19 598,6
15	21 099,2	19 604,1
16	21 086,7	19 600,4

ÁREA "A" = 196 m2

ÁREA "B" = 44 m2

ÁREA "C" = 27 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte da desc.(nº20029,B-42).

NE e NW - Parcela C;
SE - Prédio nº.50 da Estrada da Areia Preta, (nº20311,B-44);
SW - Parcela B;

- Parcela B
Parte da desc.(nº20029,B-42) a integrar no dominio público da Estrada da Areia Preta.

NE - Parcela A;
SE - Prédio nº50 da Estrada da Areia Preta(nº20311, B-44) e a mesma Estrada;
SW e NW - Estrada da Areia Preta.

- Parcela C
Terreno vago do território.

NE - Predio com nºs177 a 130 da Rua de Francisco Xavier Pereira e nºs1 a 25 da Avenida de Vensceslau de Morais (nº21372,B-49);
SE - Parcela A e prédio com os nºs177 a 130 da Rua de Francisco Xavier Pereira e nºs1 a 25 da Avenida de Venceslau de Morais(nº21372,B-49);
SW - Parcela A e Terreno do dominio público do território junto à Estrada da Areia Preta;
NW - Terreno do dominio do Território junto a Estrada da Areia Preta.

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. 158 /SATOP/92 Parecer da CI nº 58/92 de 7/5/92 2193/89 de 1991/11/07

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 7 de Dezembro de 1992. — O Chefe do Gabinete, *J. A. Ferreira dos Santos.*