Despacho n.º 150/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Chio Pou Chong e Chiu I Son, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área registral de 120,1384 (cento e vinte vírgula mil trezentos e oitenta e quatro) metros quadrados, rectificada por nova medição para 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o edifício com os n.º 20 e 20-A, da Rua do Almirante Sérgio, em virtude da modificação do seu aproveitamento, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 1 323.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 61/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chio Pou Chong e Chiu I Son, casados no regime de comunhão de adquiridos, respectivamente, com Cheong Peng Kam e Leong Lin Fong, todos de nacionalidade chinesa e residentes em Macau, na Rua do Almirante Sérgio, n.ºs 20 e 20-A, são contitulares do direito resultante da concessão, por arrendamento, incluindo a propriedade de construção, do terreno com a área registral de 120,1384 (cento e vinte vírgula mil trezentos e oitenta e quatro) metros quadrados, rectificada por nova medição para 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o edifício com os n.ºs 20 e 20-A, da Rua do Almirante Sérgio. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 14 195 a fls. 65 v. do livro B-38, estando o arrendamento inscrito sob o n.º 6 677 a fls. 134 do livro F-7, e a aquisição inscrita a favor dos concessionários sob o n.º 1 472 a fls. 30 do livro F-6K.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno, os referidos contitulares, representados pelo seu bastante procurador, Voi You, casado, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Estrada de D. João Paulino, n.ºs 21 e 21-A, apresentaram na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), um projecto de arquitectura, sobre o qual foi emitido parecer favorável, condicionado, porém, à resolução de certas questões de natureza técnica e ao acordo com o Território das condições de reaproveitamento do terreno.

3. Nestas circunstâncias, através de requerimento com data de entrada de 3 de Junho de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, os concessionários, representados pelo seu procurador, solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Apreciado o pedido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão deveria obedecer, com as quais os concessionários, através do referido procurador, concordaram, mediante declaração datada de 5 de Julho de 1993.

5. O terreno em causa será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, destinado a habitação e comércio. Encontra-se demarcado com as letras «A» e «B» na planta referenciada por processo n.º 4 123/92, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 25 de Maio de 1993.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Agosto de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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 de revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 13 de Outubro de 1993, assinada por Voi You, na qualidade de procurador dos requerentes, qualidade que foi certificada pelo Segundo Cartório Notarial de Macau, conforme consta do reconhecimento exarado naquela declaração.

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 identificado em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área registral de 120,1384 (cento e vinte vírgula mil trezentos e oitenta e quatro) metros quadrados, rectificada por nova medição para 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, onde se encontra implantado o edifício com os n.ºs 20 e 20-A, da Rua do Almirante Sérgio, em Macau, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 14 195 a fls. 65 v. do livro B-38 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 1 472 a fls. 30 do livro F-6K.

3. A concessão do terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «B» na planta anexa com o n.º 4 123/92, emitida em 25 de Maio de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 75 (setenta e cinco) 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, 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 é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 133 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares, (com «duplex»), com a área de 684 m².

3. A área de 28 (vinte e oito) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, situada ao nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e chama-se zona de passeio sob a arcada.

4. Os segundos outorgantes ficam obrigados a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, os segundos outorgantes pagam a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagam $ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 1 000,00 (mil) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passam a pagar o montante global de $ 3 534,00 (três mil, quinhentas e trinta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

133 m² x $ 6,00/m² ..... $ 798,00

ii) Área bruta para habitação:

684 m² x $ 4,00/m² ..... $ 2 736,00

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 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 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 por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

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, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, 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, 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 observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes podem 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeitos 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 os segundos outorgantes da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa que pode ir até $ 2 500,00 (duas mil e 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, ficam sujeitos a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 830 098,00 (oitocentas e trinta mil e noventa e oito) patacas, 30 (trinta) dias

após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, os segundos outorgantes actualizam a caução para o valor de $ 1 000,00 (mil) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve 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, os segundos outorgantes podem 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, os segundos outorgantes obrigam-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 dos segundos outorgantes.

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 Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

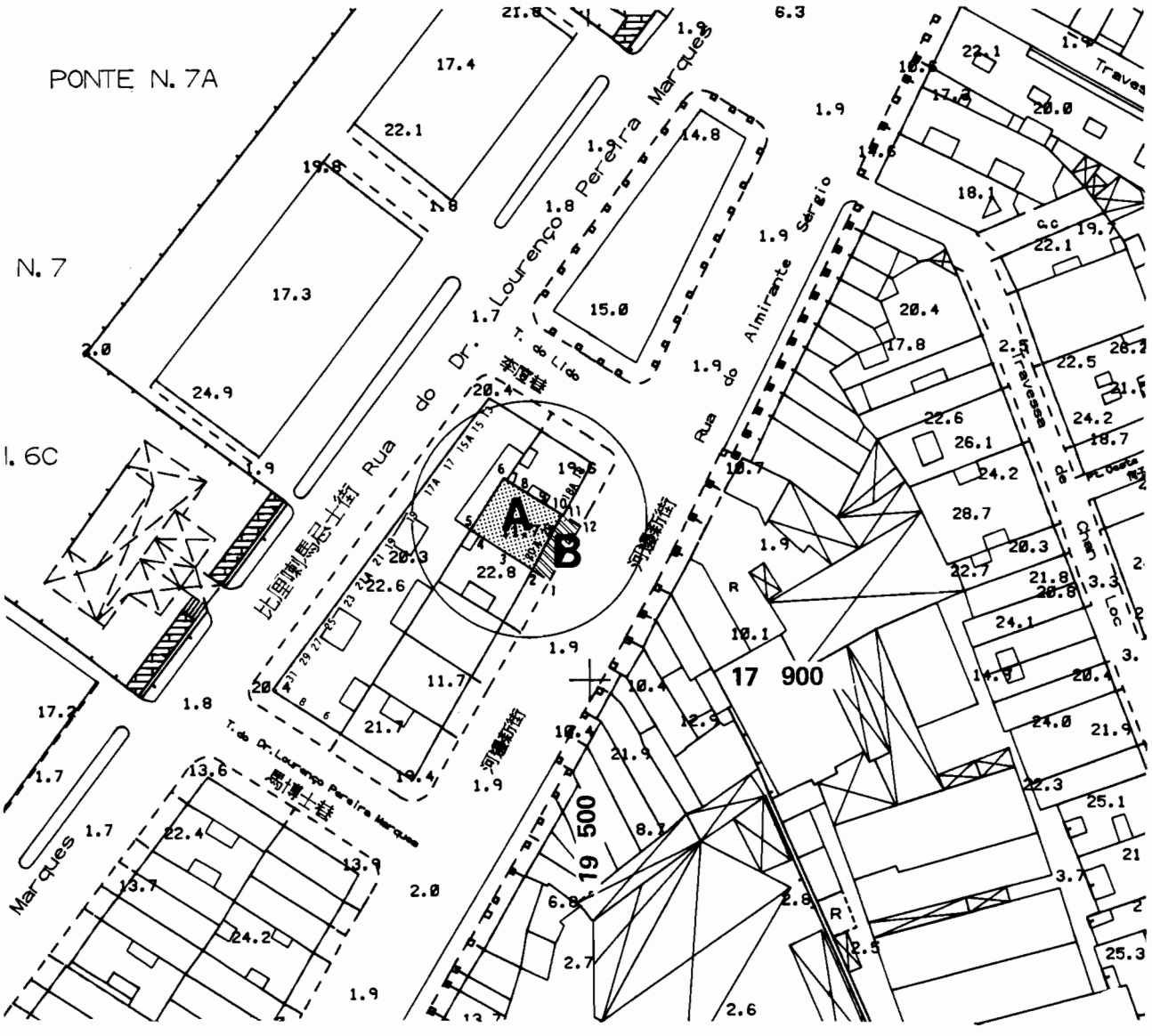
Cláusula décima terceira — Foro competente

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

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, 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 26 de Outubro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Almirante Sérgio nºs20 e 20A

N.o	M (m)	P (m)
1	19494.1	17914.7
2	19491.6	17916.3
3	19486.8	17919.3
4	19483.7	17921.4
5	19482.4	17922.2
6	19487.3	17929.9
7	19487.8	17929.6
8	19490.8	17927.7
9	19493.4	17926.0
10	19495.9	17924.5
11	19496.1	17924.4
12	19498.5	17922.9

Área "A" = 97 m2

Área "B" = 28 m2

Confrontações actuais:

Parcela A

Parte da desc. (Nº14195,B-38)

NE - Prédio Nºs18 e 18A da Rua Almirante Sérgio c/portas laterais Nºs1 a 1B da Travessa do Lido (Nº14194,B-38);
SE - Parcela B;
SW - Prédio Nºs22 e 22A da Rua Almirante Sérgio (Nº14196,B-38) e (Nº20358,B-44);
NW - Prédio Nºs13 a 31 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques,Nºs6 e 8 da Travessa com o mesmo nome e Nºs3 e 5 da Travessa do Lido (Nº14192,B-38).

Parcela B

Parte da desc. (Nº14195,B-38) em ocupação vertical sobre arcada.

NE - Prédio Nºs18 e 18A da Rua Almirante Sérgio c/portas laterais Nºs 1 e 1B da Travessa do Lido (Nº14194,B-38) em ocupação vertical;
SE - Rua Almirante Sérgio;
SW - Prédio Nºs22 e 22A da Rua ALmirante Sérgio (Nº14196,B-38) e (Nº20358,B-44);
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/93 Parecer da CT nº.135/93 de 19/08/93 4123/92 de 25/05/93