

Despacho n.º 49/SATOP/94

Respeitante à revisão do contrato de concessão do terreno com a área de 784 (setecentos e oitenta e quatro) metros quadrados, situado no gaveto formado pela Avenida de Venceslau de Moraes e Rua Cinco do Bairro da Areia Preta, concedido à Sociedade de Construção e Fomento Predial Va Lei, Limitada, por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 12 de Julho de 1991, em virtude de alteração de finalidade e modificação do aproveitamento. Redução da área concedida para 766 (setecentos e sessenta e seis) metros quadrados, por força dos novos alinhamentos.

Multa por incumprimento dos prazos de aproveitamento (Processo n.º 16.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 48/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o Despacho n.º 212/SAOPH/88, publicado no *Boletim Oficial* n.º 52/88, de 30 de Dezembro, foi celebrada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 12 de Julho de 1991, a fls. 140 e seguintes do livro n.º 284, a escritura de contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 784 m², situado no gaveto formado pela Avenida de Venceslau de Moraes e Rua Cinco do Bairro da Areia Preta, a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada «Sociedade de Construção e Fomento Predial Va Lei, Limitada», com sede na Rua da Praia Grande, n.º 26, edifício do Banco Comercial de Macau, 13.º andar, em Macau. A referida sociedade encontra-se matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 335 a fls. 109 do livro D-9.º

2. Nos termos da referida escritura o terreno seria aproveitado com a construção de um edifício com 4 pisos, em regime de propriedade horizontal, afecto a actividade comercial, incluindo um posto de abastecimento de combustíveis e estação de serviço.

3. A instrução do processo sofreu vicissitudes várias, nomeadamente:

— pedido de concessão de uma nova parcela, adjacente ao terreno concedido, afecta ao Leal Senado, alegando a requerente que o Regulamento de Segurança das Instalações de Produtos Combustíveis impunha a ampliação da concessão, inviabilizando o estudo prévio então apresentado;

— apresentação de novas versões de estudos prévios, com alteração do aproveitamento previsto no plano inicial, em função da concessão da nova parcela;

— atraso no aproveitamento do terreno;

— associação com a sociedade Nam Kwong, para instalação de um posto de abastecimento de combustíveis em terreno concedido para essa finalidade, no Bairro Tamagnini Barbosa.

4. Quanto à primeira e segunda questões acima referidas, após incidentes vários e emissão de ofícios, requerimentos, pareceres e despachos, concluiu-se que o referido Regulamento de Segurança não inviabilizava o estudo prévio inicial, manifestando a requerente, posteriormente, desinteresse pela men-

cionada parcela, por pretender associar-se àquela empresa. Ficaram, assim, sem efeito, as versões dos estudos prévios então apresentadas, sobre as quais fora, no entanto, emitido parecer desfavorável, por se reportarem a edifício de 22 pisos, quando o máximo permitido para a zona é de 5 pisos.

5. Sobre o prazo de aproveitamento do terreno, a evolução do processo revelou que o atraso então verificado se deve a motivos imputados exclusivamente à concessionária, como seja, a anexação de uma parcela e a apresentação de projectos para um edifício de 22 pisos, pelo que haverá que dar cumprimento ao estipulado na cláusula oitava do contrato de concessão, que prevê a aplicação de multa.

6. Confirmado o acordo da concessionária com a Nam Kwong para aquele efeito, a requerente pretende agora afectar o espaço reservado ao posto de abastecimento de combustíveis à finalidade comercial e a restante área à finalidade habitacional, pretensão que mereceu acolhimento, condicionada à construção de um edifício de 5 pisos em regime de propriedade horizontal.

7. Em conformidade com os condicionalismos referidos, a concessionária apresentou o respectivo projecto de alteração, que mereceu parecer favorável em 9 de Agosto de 1993.

8. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato de revisão, cujas condições foram aceites pela requerente.

9. O terreno, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 099 do livro B-129, com a área de 784 m², encontra-se assinalado com as letras «A» e «A1» na planta n.º 2 437/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 26 de Agosto de 1993. Contudo, devido ao novo alinhamento definido para a zona, a área da concessão é reduzida para 766 m², passando a parcela assinalada com a letra «A1», com a área de 18 m², a integrar o domínio público.

10. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Março de 1994, emitiu parecer no sentido de poder ser deferido o pedido de revisão da concessão e de ser aplicada à concessionária multa, no montante de \$ 90 000,00 (noventa mil) patacas, por incumprimento, injustificado, do prazo global de aproveitamento do terreno.

A multa em apreço foi paga na recebedoria da Fazenda de Macau, em 30 de Abril de 1994, através da guia n.º 29 do Governo de Macau, emitida pela Comissão de Terras em Abril de 1994.

11. 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 foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 29 de Abril de 1994, assinada por José Lesterel Prado, casado, natural do Peru, de nacionalidade portuguesa e residente em Macau, na Avenida da República, n.º 72, na qualidade de gerente-geral da sociedade requerente, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório do Notário Privado Frederico Rato, conforme 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, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade de Construção e Fomento Predial Va Lei, Limitada, como segundo outorgante:

Artigo primeiro

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, titulado por escritura pública de 12 de Julho de 1991, lavrada a fls. 140 e seguintes do livro n.º 284 da DSF, respeitante ao terreno com a área de 784 (setecentos e oitenta e quatro) metros quadrados, situado no gaveto da Avenida de Venceslau de Moraes com a Rua Cinco do Bairro da Areia Preta, em Macau, descrito na CRPM sob o n.º 22 099 a fls. 185 do livro B-129 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 28 881 a fls. 104 do livro F-40, assinalado com as letras «A» e «A1» na planta n.º 2 437/89, emitida em 26 de Agosto de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. No âmbito da presente revisão e por força dos novos alinhamentos, a área concedida é reduzida para 766 (setecentos e sessenta e seis) metros quadrados, com as confrontações e limites indicados na mencionada planta, na qual se acha assinada com a letra «A».

3. A concessão do terreno, agora com a área de 766 (setecentos e sessenta e seis) metros quadrados, adiante designado, simplesmente, por terreno, rege-se pelo contrato titulado pela citada escritura de 12 de Julho de 1991, com as alterações ora introduzidas nas cláusulas terceira, quarta, sexta e décima, que passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 (cinco) pisos.

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

Comércio: 726 m², no rés-do-chão;

Habitação: 3 956 m², do 1.º ao 4.º andar.

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 \$ 6 128,00 (seis mil, cento e vinte e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 20 180,00 (vinte mil, cento e oitenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

726 m² x \$ 6,00/m² \$ 4 356,00

ii) Área bruta para habitação:

3 956 m² x \$ 4,00/m² \$ 15 824,00

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

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação das parcelas de terreno, assinaladas com as letras «A», «A1», «B» e «C» e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) A reinstalação, em local a indicar, das estruturas metálicas pertencentes ao Leal Senado, existentes nas parcelas «B» e «C», referidas na alínea anterior;

c) A execução, de acordo com os projectos apresentados pelo segundo outorgante e aprovados pelo primeiro outorgante, do passeio público, incluindo o respectivo tratamento paisagístico, correspondente à zona assinalada com as letras «A1» e «B» na mencionada planta, e da via pública pedonal relativa à parcela assinalada com a letra «C», na mesma planta.

2. A licença de utilização fica condicionada à execução dos trabalhos a que se refere a alínea anterior, e, caso o segundo outorgante não dê cumprimento à respectiva obrigação, pode o primeiro outorgante decidir proceder directamente à construção daquelas obras, com direito ao reembolso das correspondentes despesas, com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento), exigível ao segundo outorgante.

Cláusula décima — 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 \$ 6 128,00 (seis mil, cento e vinte e oito) 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.

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento, já efectuado, pelo segundo outorgante, no montante de \$ 5 203 507,00 (cinco milhões, duzentas e três mil, quinhentas e sete) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pela escritura pública de 12 de Julho de 1991, o segundo outorgante, por força da presente revisão, paga ainda a importância de \$ 1 594 437,00 (um milhão, quinhentas e noventa e quatro mil, quatrocentas e trinta e sete) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão do contrato.

Artigo terceiro

1. Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 24 (vinte e quatro) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão, titulado pela escritura de 12 de Julho de 1991, é prorrogado até 30 de Abril de 1996.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início de 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 das obras.

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 deste artigo, 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 indicado 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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.

Artigo quarto

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no artigo terceiro do presente contrato; relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$ 5 000,00 (cinco mil) 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 à multa correspondente 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, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

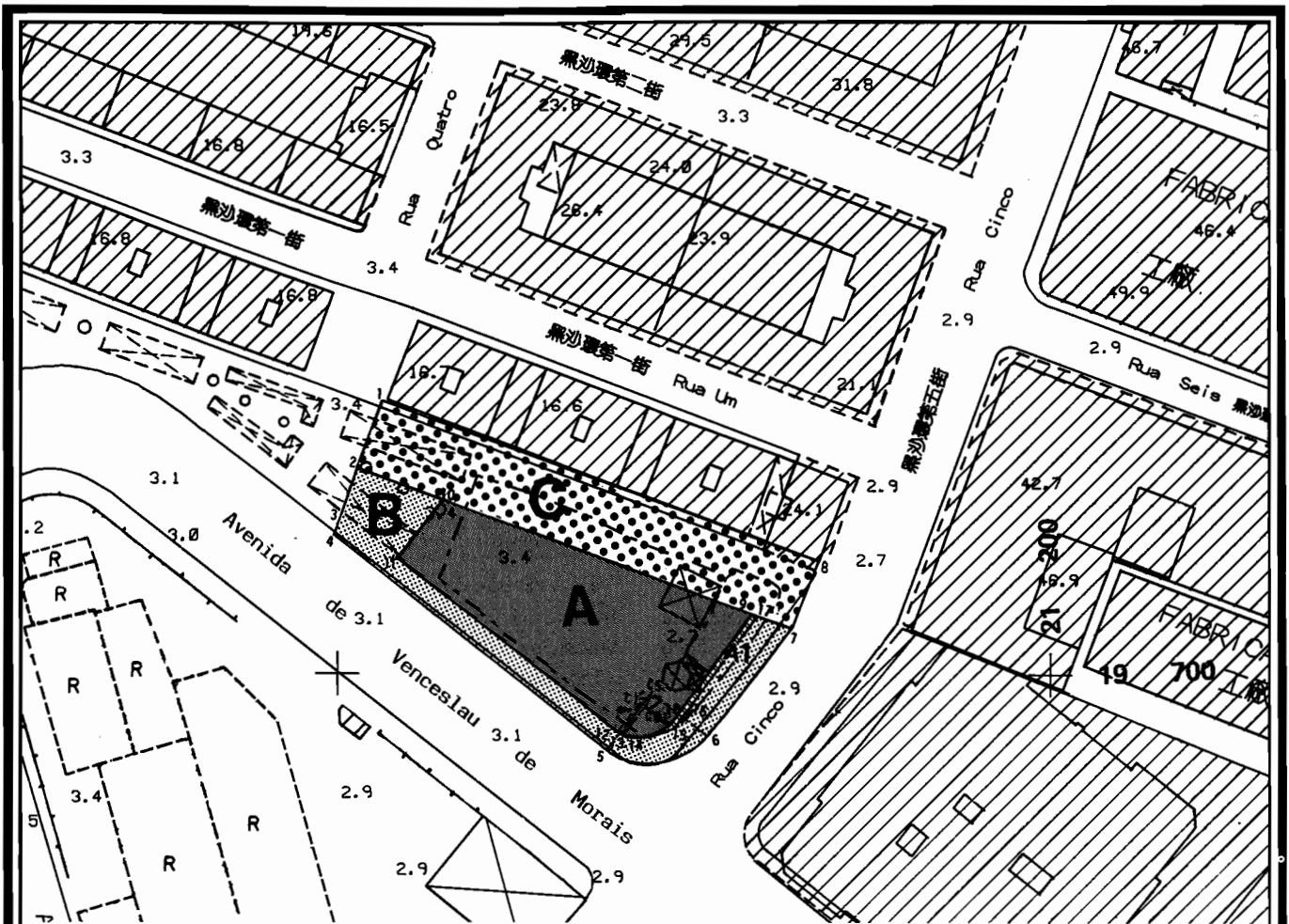
3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 deste artigo, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Artigo quinto

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Maio de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Avenida Venceslau de Morais e Rua Cinco do Bairro da Areia Preta.

	M(m)	P(m)
1	21 106,4	19 738,2
2	21 102,9	19 728,8
3	21 100,5	19 722,5
4	21 099,4	19 719,6
5	21 137,8	19 689,5
6	21 152,0	19 691,3
7	21 163,5	19 706,5
8	21 156,9	19 715,9
9	21 158,2	19 708,5
10	21 115,0	19 724,4
11	21 108,6	19 716,2
12	21 139,4	19 692,0
13	21 139,9	19 691,7
14	21 140,0	19 691,6
15	21 147,1	19 692,5
16	21 149,0	19 694,9
17	21 158,9	19 708,2
18	21 146,5	19 692,9
C1	21 142,5	19 695,9
C5	21 144,0	19 697,3
CO1	21 143,1	19 695,5

- Área "A" = 766 m²
- Área "A1" = 18 m²
- Área "B" = 376 m²
- Área "C" = 645 m²

Obs: -As parcelas (A+A1), correspondem à totalidade do terreno da desc. (Nº22099, B-129).
 -As parcelas (A1+B), correspondem a zona destinada a passeio público.
 -A parcela C, corresponde a via pública pedonal a ser executada pelo requerente.

CONFRONTAÇÕES DO LOTE:

-Parcela A
 Parte do terreno da desc. (nº22099, B-129)
 NE - Parcela C;
 SE - Parcela A1;
 SW/NW - Parcela B.

-Parcela A1
 Parte do terreno da desc. (nº22099, B-129), a ser integrado no domínio público do Território (Rua Cinco do Bairro da Areia Preta).
 NE - Parcela C;
 SE/SW - Parcela B;
 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)