GOVERNO DE MACAU

GABINETE DO GOVERNADOR

Despacho n.º 49/GM/94

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento e Desenvolvimento Kwong Chun, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 131 m², sito em Macau, na Rua do Almirante Sérgio, n.ºs 24 e 24A, destinado às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 1 419.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 36/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 3 de Fevereiro de 1994, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Companhia de Investimento e Desenvolvimento Kwong Chun, Limitada, com sede na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 67, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 8 552 a fls. 6 do livro C-22, veio solicitar a modificação do aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 24 e 24A, na Rua do Almirante Sérgio, em Macau, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), em 15 de Novembro de 1993, o qual foi considerado passível de aprovação.

2. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 14 197 a fls. 66 v. do livro B-38 e inscrito a favor da requerente pela inscrição n.º 3 035 a fls. 10 do livro F-14K. Encontra-se assinalado na planta n.º 4 487/93, emitida em 6 de Agosto de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras A e B, tendo a sua área sido rectificada, por nova medição, para 131 m².

3. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou, então, o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente, conforme declaração datada de 9 de Abril de 1994.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 27 de Maio de 1994, emitiu parecer favorável.

5. 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 à Companhia de Investimento e Desenvolvimento Kwong Chun, Limitada, e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 25 de Julho, assinada pelo seu legal representante, Lei Kuong Hong, casado, natural de Macau e residente na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 67, r/c, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Segundo Cartório Notarial de Macau, 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, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Investimento e Desenvolvimento Kwong Chun, Limitada, como segunda outorgante:

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 129,4884 (cento e vinte e nove vírgula quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro) metros quadrados, rectificada, por nova medição, para 131 (cento e trinta e um) metros quadrados, onde se encontra implantado o edifício com os n.ºs 24 e 24A, da Rua do Almirante Sérgio, em Macau, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 14 197 a fls. 66 v. do livro B-38 e foi adquirido pela segunda outorgante em 31 de Janeiro de 1994, conforme escritura de compra e venda nesta data outorgada.

3. A concessão do terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «B» na planta anexa com o n.º 4 487/93, emitida em 6 de Agosto de 1993, pela DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do 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 136 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andar (com dúplex), com a área de 730 m².

3. A área de 27 (vinte e sete) 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. A segunda outorgante fica obrigada 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 fun-

dações 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, a segunda 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 $ 1 048,00 (mil e quarenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de $ 3 736,00 (três mil, setecentas e trinta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

136 m² x $ 6,00/m² ..... $ 816,00

ii) Área bruta para habitação:

730 m² x $ 4,00/m² ..... $ 2 920,00

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 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 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, a segunda 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, a segunda 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 sujeita 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 e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita à multa que pode ir até $ 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 sujeita a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 871 920,00 (oitocentas e setenta e uma mil, novecentas e vinte) 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, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de $ 1 048,00 (mil e quarenta 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.

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 fica sujeita à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no

Território, 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, a segunda 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 da segunda 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.*

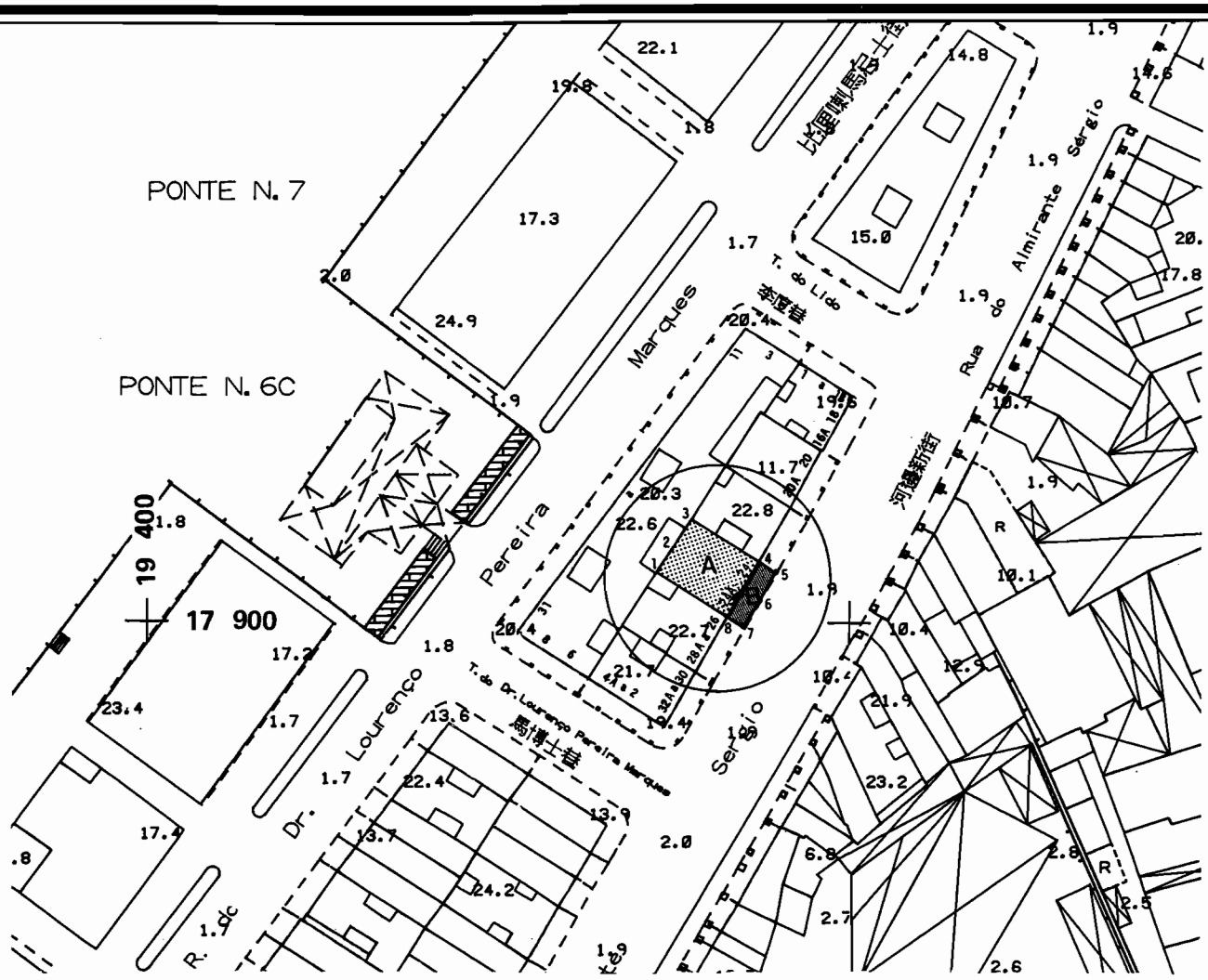
Cláusula décima terceira — Foro competente

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 Governador, em Macau, aos 9 de Agosto de 1994. — O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro.*



RUA DO ALMIRANTE SÉRGIO Nºs24 e 24A

N.o	M (m)	P (m)
1	19472.6	17907.2
2	19475.1	17911.0
3	19477.5	17914.7
4	19487.1	17908.6
5	19489.6	17907.0
6	19487.4	17903.1
7	19485.1	17899.2
8	19482.6	17900.8

Área "A" = 104 m2

Área "B" = 27 m2

Confrontações actuais:

Parcela A
(parte da desc. nº14197, B-38)
NE - Prédio nºs 22 e 22A da Rua do Almirante Sérgio (nºs 14196, B-38 e 20358, B-44);
SE - Parcela B;
SW - Prédio nºs 26 a 28A da Rua do Almirante Sérgio (nº 14198, B-38);
NW - Pátio no tardoz do prédio nºs 3 e 5 (local - 3) da Travessa do Lido, nºs 13 a 31 (local - 11 a 31) da Rua do Dr. Louren ço Pereira Marques e nºs 6 e 8 da Travessa do Dr. Lourenço Pereira marques e o mesmo pré dio (nº14192, B-38);

Parcela B
(parte da desc. nº14197, B-38)
NE - Prédio nºs 22 e 22A da Rua do Almirante Sérgio (nºs 14196, B-38 e 20358, B-44) e passeio público sob arcadas;
SE - Rua do Almirante Sérgio;
SW - Passeio público sob arcadas (nº21964, B-104A);
NW - Parcela A.

OBS: As parcelas A+B correspondem à totalidade do terreno da desc. nº14197, B-38.

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. 49/GM/94 Parecer da C.T. nº66/94 de 27/05/94 4487/93 de 06/08/93