

Despacho n.º 46/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Associação de Beneficência Tung Sin Tong, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global de 151,37 (cento e cinquenta e um vírgula trinta e sete) metros quadrados, sitos em Macau, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 366 e 370, da Rua do Visconde Paço de Arcos (outrora n.ºs 2I e 2J, da Rua do Guimarães) e n.ºs 49 e 50, da Avenida de Demétrio Cinatti, 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 1 397.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 73/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Associação de Beneficência Tung Sin Tong, com domicílio em Macau, na Rua de Camilo Pessanha, n.º 55, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área registral global de 151,37 (cento e cinquenta e um vírgula trinta e sete) metros quadrados, rectificadas por novas medições para 156 (cento e cinquenta e seis) metros quadrados, sitos em Macau, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 366 e 370, da Rua do Visconde Paço de Arcos (outrora n.ºs 2I e 2J, da Rua do Guimarães) e n.ºs 49 e 50, da Avenida de Demétrio Cinatti.

2. Os terrenos estão descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 12 270 e 12 271 a fls. 21 v. e 22 do livro B-33, e estão inscritos a favor da concessionária sob o n.º 20 212 a fls. 89 do livro G-16.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento dos terrenos com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação, a concessionária apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura sobre o qual foi emitido parecer favorável, condicionado à resolução de certas questões de natureza técnica e ao acordo com o Território quanto às condições do seu reaproveitamento.

4. Nestas circunstâncias, através de requerimento datado de 26 de Janeiro de 1994, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a concessionária, legalmente representada por Chui Kei, aliás Chui Tak Kei, casado, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Rua de Camilo Pessanha, n.º 55, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno e a consequente revisão do contrato de concessão.

5. Tendo em consideração o projecto apresentado, 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 deverá obedecer, as quais foram aceites pela concessionária, mediante declaração datada de 25 de Julho de 1994.

6. Os terrenos em apreço encontram-se assinalados com as letras «A», «B» e «C» na planta referenciada por Processo n.º 270/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 7 de Janeiro de 1994. Destinam-se a ser aproveitados com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, com 7 (sete) pisos, destinados a comércio e habitação.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Janeiro de 1995, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

8. 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 requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 28 de Março de 1995, assinada por Chiu Tak Kei, atrás identificado, na qualidade de representante da requerente, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados 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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Associação de Beneficência Tung Sin Tong, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, respeitante aos terrenos com a área global de 151,37 (cento e cinquenta e um vírgula trinta e sete) metros quadrados, rectificadas por novas medições para 156 (cento e cinquenta e seis) metros quadrados, sitos em Macau, onde se encontram implantados os edifícios com os n.ºs 366 e 370, da Rua do Visconde Paço de Arcos (outrora n.ºs 2I e 2J, da Rua do Guimarães) e n.ºs 49 e 50, da Avenida de Demétrio Cinatti, descritos na CRPM sob os n.ºs 12 270 e 12 271 a fls. 21 v. e 22 do livro B-33, e inscritos a favor da segunda outorgante sob o n.º 20 212 a fls. 89 do livro G-16, os quais serão entre si anexados, após demolição dos edifícios neles existentes, passando a constituir um único lote, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. A concessão do terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A», «B» e «C» na planta anexa com o n.º 270/89, emitida em 7 de Janeiro de 1994, 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 5 de Setembro de 1930, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo de 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 140 m²;

Habitacional: 1.º ao 5.º andar, com duplex, com a área de 898 m².

3. As áreas de 18 (dezoito) e de 27 (vinte e sete) metros quadrados, assinaladas com as letras «B» e «C» na referida planta da DSCC, situadas ao nível do solo sob as arcadas, são destinadas, 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 chamam-se zonas de passeio sob a arcada.

4. A segunda outorgante fica obrigada a reservar sempre completamente desimpedida e até uma profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente às faixas definidas 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, 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 \$ 1 248,00 (mil duzentas e quarenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 4 432,00 (quatro mil quatrocentas e trinta e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

140 m² x \$ 6,00/m² \$ 840,00

ii) Área bruta para habitação:

898 m² x \$ 4,00/m² \$ 3 592,00

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 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, 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 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 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. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante 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, a segunda outorgante fica sujeita a 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 \$ 1 008 278,00 (um milhão, oito mil, duzentas e setenta 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, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de \$ 1 248,00 (mil duzentas 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 sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, a favor de qualquer instituição de crédito sediada ou com sucursal no Território, 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*.

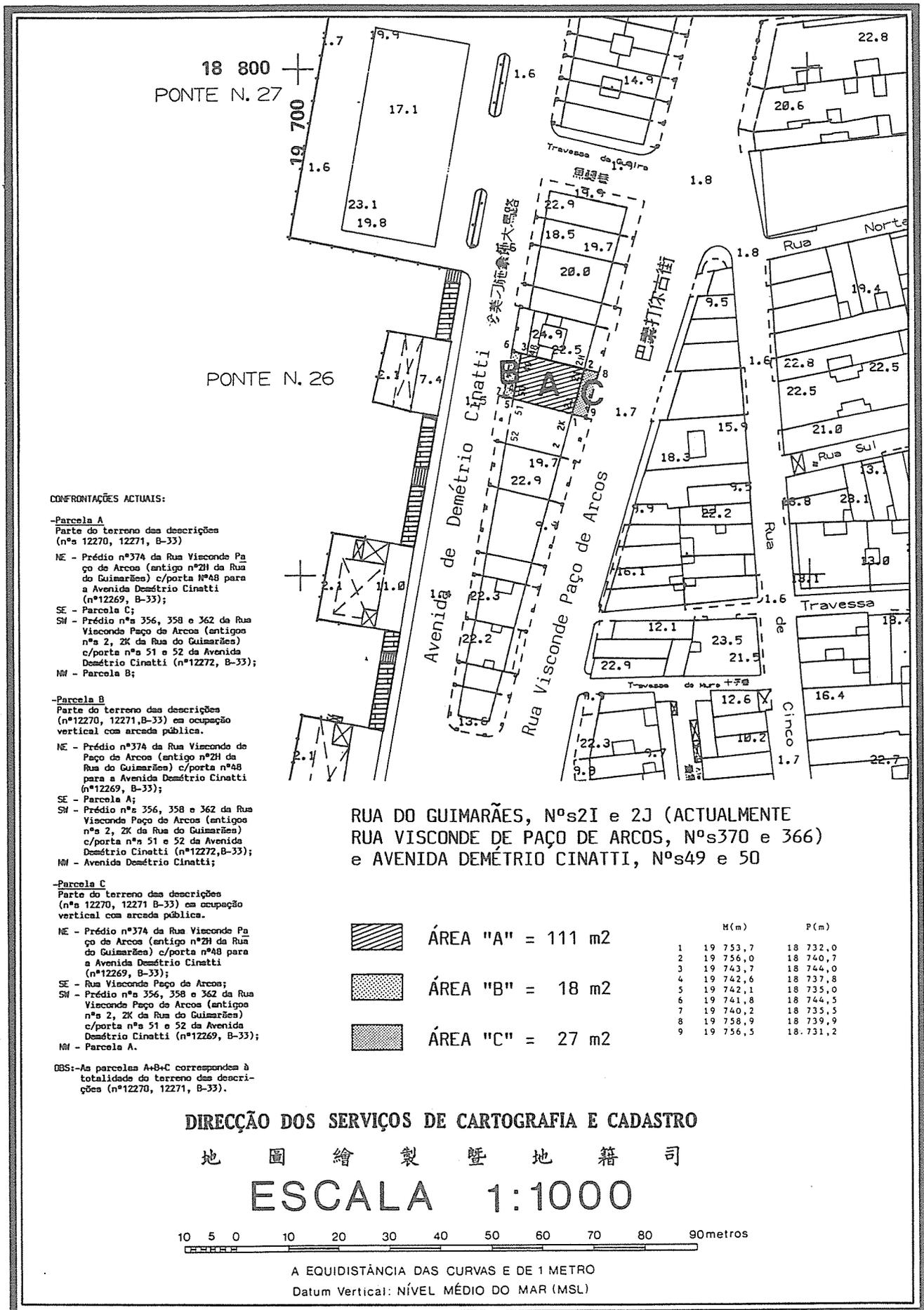
Cláusula décima terceira — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 18 de Abril de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Despacho no. 46/SATOP/95 Parecer da C.T. nº8/95 de 26/01/95 270/89 de 07/01/94

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Abril de 1995. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.