Despacho n.º 106/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito por Si Tou Coc Hei, aliás Stephen Coc Hei Szeto, representado pelos seus procuradores substabelecidos, Sé Hok Pan e Lam Iok Siu, de revisão de contrato de concessão, por arrendamento, do terreno sito em Macau, na Rua da Fábrica, n.º 2, com porta lateral n.º 1, da Travessa do Canal das Hortas, em virtude de alteração da sua finalidade e modificação do aproveitamento, com a construção de um novo edifício destinado a comércio e habitação.

Reversão ao Território duma parcela de terreno com a área de 210 m², destinada a integrar o domínio público, em cumprimento das condicionantes urbanísticas definidas para o local (Processo n.º 1 060.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 33/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Si Tou Coc Hei, aliás Stephen Coc Hei Szeto, casado com Szeto Ellen, no regime de separação de bens, natural de Macau, de nacionalidade canadiana e residente em Macau, na Rua do Visconde Paço d'Arcos, n.º 55, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área, ora rectificada, por nova medição, para 1 548 m², sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 2, da Rua da Fábrica, com porta lateral n.º 1, da Travessa do Canal das Hortas, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 224/90, emitida em 18 de Agosto de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), sob o n.º 13 840 a fls. 68 v. do livro B-37 e inscrito a seu favor sob o n.º 45 169 a fls. 140 v. do livro G-37.

2. Pretendendo alterar a finalidade e proceder ao reaproveitamento do terreno, Sé Hok Pan, casado, natural de Son Tak, República Popular da China, e Lam Iok Siu, casada, natural de Chong San, República Popular da China, ambos residentes em Macau, na Rua de Marques de Oliveira, n.ºs 37–39, r/c, na qualidade de procuradores do concessionário, com poderes substabelecidos, submeteram, em Setembro de 1992, à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), um estudo prévio, prevendo a construção de um edifício habitacional e comercial com estacionamento, o qual obteve parecer desfavorável.

3. Na sequência deste parecer, os requerentes apresentaram, em 2 de Setembro de 1994, novo estudo prévio sobre o qual foi emitido parecer favorável, condicionado ao acordo com o Território quanto às condições de revisão da concessão, bem como ao cumprimento de determinadas questões técnicas e das condicionantes urbanísticas definidas para o local, que envolvem a reversão ao Território de uma parcela do terreno concedido, com a área de 210 m², destinada a integrar o domínio público.

4. Assim, em 28 de Novembro de 1994, através de requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitaram os requerentes autorização para modificação do aproveitamento do terreno em conformidade com o referido estudo prévio.

5. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes em 4 de Abril de 1995.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 4 de Maio de 1995, emitiu parecer favorável.

7. O terreno em apreço tem a área global de 1 548 m², destinando-se a parcela com a área de 210 m², assinalada com a letra «B» na planta da DSCC supra-identificada, a reverter para o Território.

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 da presente revisão foram notificadas aos requerentes, Sé Hok Pan e Lam Iok Siu, na qualidade atrás referida, e por eles expressamente aceites, mediante declaração datada de 26 de Julho de 1995, cuja qualidade e poderes para o presente acto foram verificados e certificados pelo notário privado João Jorge Castelo Branco Gonçalves, 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 nos artigos 107.º e 129.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 entre o território de Macau, que outorga como primeiro outorgante, e Se Hoc Pan e Lam Iok Siu, na qualidade de procuradores substabelecidos do segundo outorgante, Si Tou Coc Hei, aliás Stephen Coc Hei Szeto:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno onde se encontra implantado o prédio n.º 2, da Rua da Fábrica, com porta lateral n.º 1, da Travessa do Canal das Hortas, descrito na CRPM sob o n.º 13 840 a fls. 68 v. do livro B-37 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 45 169 a fls. 140 v. do livro G-37, com a área de 1 508,72 (mil quinhentos e oito vírgula setenta e dois) metros quadrados, agora rectificada por nova medição para 1 548 (mil quinhentos e quarenta e oito) metros quadrados, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 224/90, emitida em 18 de Agosto de 1994, pela DSCC, e que faz parte integrante deste contrato;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na supra-referida planta, com a área de 210 (duzentos e dez) metros quadrados, a desanexar do terreno referido na alínea anterior e que se destina a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 1 338 (mil trezentos e trinta e oito) metros quadrados, assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual é atribuído o valor de $ 13 236 172,00 (treze milhões, duzentas e trinta e seis mil, cento e setenta e duas) patacas, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

O prazo de arrendamento é válido até 21 de Outubro de 2000, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 32 pisos.

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

Comercial: com a área de 2 180 m²;

Habitacional: com a área de 12 952 m²;

Estacionamento: com a área de 2 806 m².

Cláusula quarta — Encargo especial

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta n.º 3 224/90, emitida em 18 de Agosto de 1994, pela DSCC, e remoção de todas as construções e materiais existentes;

b) A pavimentação provisória da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta mencionada na alínea anterior.

Cláusula quinta — 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, pagará $ 4,00 (quatro) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 6 192,00 (seis mil, cento e noventa e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de $ 38 056,00 (trinta e oito mil e cinquenta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

12 952 m² x $ 2,00/m² ..... $ 25 904,00

ii) Área bruta para comércio:

2 180 m² x $ 3,00/m² ..... $ 6 540,00

iii) Área bruta para estacionamento:

2 806 m² x $ 2,00/m² ..... $ 5 612,00

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 serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) 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 (projectos 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula sétima — 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 $ 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 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 oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 13 236 172,00 (treze milhões,

duzentas e trinta e seis mil, cento e setenta e duas) patacas, da seguinte forma:

a) $ 6 236 172,00 (seis milhões, duzentas e trinta e seis mil, cento e setenta e duas) patacas, 1 (um) mês após a publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de $ 7 000 000,00 (sete milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 2 487 487,00 (dois milhões, quatrocentas e oitenta e sete mil, quatrocentas e oitenta e sete) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, contados a partir da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula nona — Contribuição especial

De acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, o segundo outorgante paga, ainda, pela renovação do contrato, uma contribuição especial no montante de $ 185 760,00 (cento e oitenta e cinco mil, setecentas e sessenta) patacas, no prazo de 1 (um) mês, contado da data da notificação pela Direcção dos Serviços de Finanças.

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 $ 6 192,00 (seis mil, cento e noventa e duas) 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 décima primeira — 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da respeitante ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo 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 segunda — 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

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 quarta — 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;

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 oitava.

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

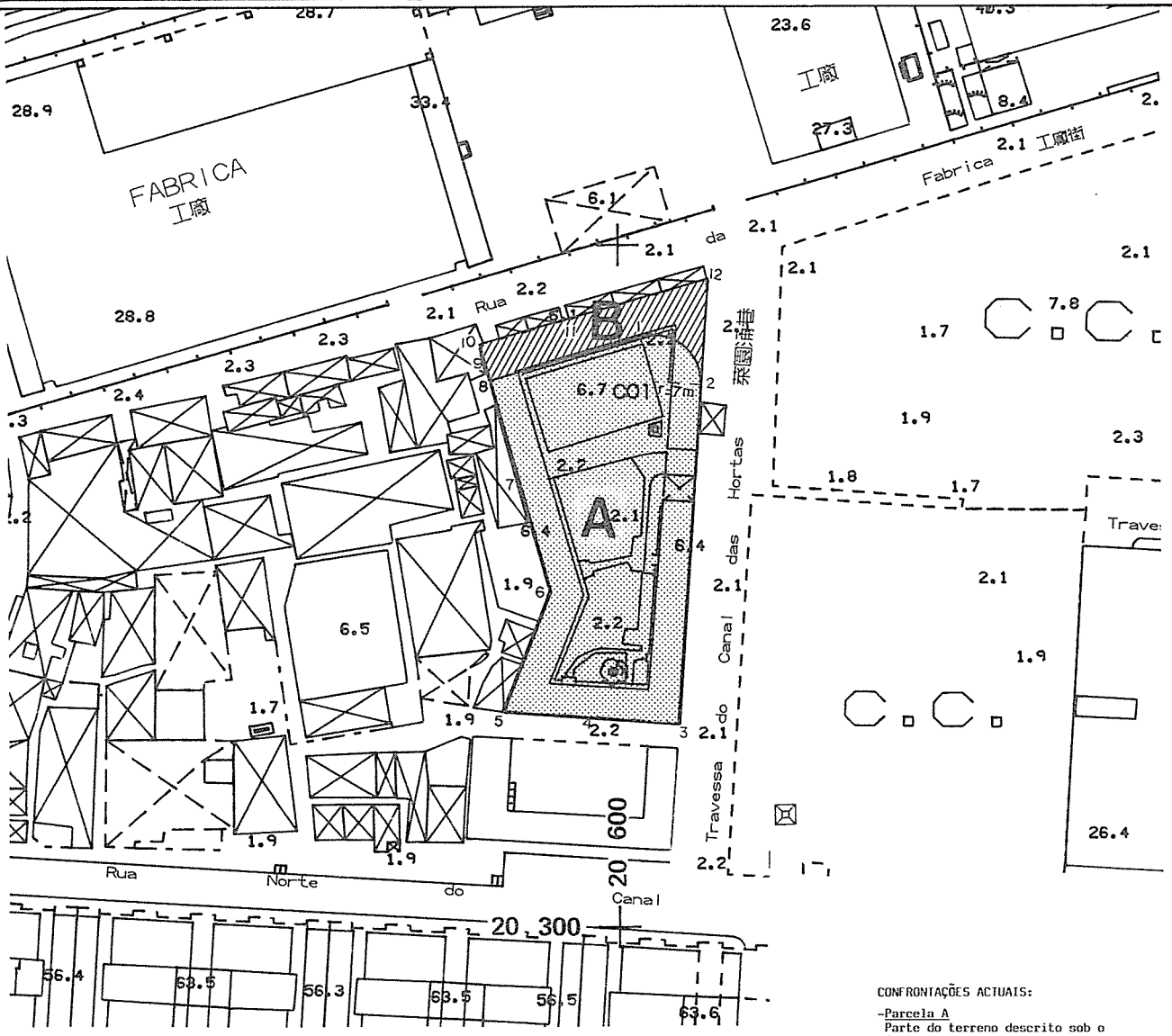
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 sexta — 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 22 de Agosto de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA DA FÁBRICA, Nº2 COM PORTA LATERAL
Nº1 DA TRAVESSA DO CANAL DAS HORTAS

	H(m)	P(m)
CO1	20 604,2	20 379,8
1	20 605,2	20 386,6
2	20 612,1	20 379,4
3	20 608,7	20 330,1
4	20 596,5	20 330,9
5	20 582,9	20 331,7
6	20 589,9	20 349,3
7	20 584,7	20 367,4
8	20 581,1	20 380,2
9	20 580,6	20 382,1
10	20 579,6	20 385,6
11	20 593,2	20 389,4
12	20 614,2	20 395,1

ÁREA "A" = 1 338 m2

ÁREA "B" = 210 m2

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Parte do terreno descrito sob o (nº13840, B-32).

N - Parcela B;
S - Viela sem nome;
E - Travessa do Canal das Hortas;
W - Terreno do Território concedido a Fong Iong descrito sob o (nº14065, B-37).

-Parcela B
Parte do terreno descrito sob o (nº13840, B-32) a integrar no domínio público do Território (Rua da Fábrica).

N - Rua da Fábrica;
S - Parcela A;
E - Travessa do Canal das Hortas;
W - Terreno do Território concedido à Fong Iong descrito sob o (nº14065, B-37).

OBS:-As parcelas A+B, correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº13840, B-37).

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 É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 106/SATOP/9　　Parecer da CT nº54/95 de 04/05/95　3224/90 de 18/08/94