

Despacho n.º 51/SAOPH/89

Respeitante à concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 1 593 m², sito na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, lote A, quarteirão 14, da ZAPE — rectificação das cláusulas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª, 10.ª e 14.ª da escritura outorgada em 13 de Novembro de 1987 (Proc. n.º 22/89).

Considerando que:

1. Tendo em vista promover o desenvolvimento controlado da ZAPE, designadamente no que se refere à qualificação e tipificação da utilização do solo, foi criado o Regulamento Geral do PIU-ZAPE, o qual prescreve, no seu artigo 32.º, a obrigatoriedade da introdução de arcadas nos projectos a executar naquela zona.

2. Por outro lado, no clausulado dos contratos de concessão de terrenos na mesma zona, salvaguardava-se que, após o aproveitamento do lote, parte do terreno concedido, feita a sua pavimentação provisória pelo concessionário, reverteria ao Território, incluindo o terreno que ficava sob as arcadas.

3. Esta situação criava problemas de registo, porquanto, por um lado, a concessão ficava reduzida à área de implantação das edificações, por outro lado, a base dos pilares em que a mesma edificação assentava e que a ela pertenciam, ficava para além do terreno concedido, pelo que se passou a exigir que os projectos para aquela zona apresentassem arcadas com pilares falsos (sem fundações).

4. Analisada esta questão sob o ponto de vista técnico, na informação n.º 82/88, de 29 de Fevereiro, dos SPECE, propõe-se que seja revisto o clausulado das minutas de contrato de concessão de lotes de terreno na ZAPE, ampliando-se as áreas dos lotes.

5. Esta informação é complementada por uma outra, dos mesmos Serviços (inf. n.º 83/88, da mesma data), onde a questão é analisada sob o ponto de vista jurídico, propondo-se a concessão do terreno até aos limites perimétricos da ocupação vertical ou alinhamento exterior dos pilares das arcadas e se introduza no contrato uma cláusula que imponha e garanta a finalidade do terreno sob as arcadas, de utilização pública, designada por zona de passeio sob arcada.

6. Esta solução, ao permitir o alargamento da área de utilização do subsolo pelo concessionário, aumenta a área global de cada concessão, devendo, por isso, ser complementada com uma outra cláusula que condicione o aproveitamento do subsolo até aos limites do terreno concedido, por forma a que as necessárias infra-estruturas de abastecimento de água e outras, a implantar na zona, não venham a ser afectadas.

7. As referidas informações dos SPECE mereceram parecer concordante do director daqueles Serviços, propondo-se que a solução preconizada fosse aplicada às demais concessões de terreno na zona em apreço.

8. Concordando com o projecto, o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, no seu despacho de 15 de Março de 1988, exarado na informação n.º 83/88, determinou que fosse comunicado a todos os concessionários a possibilidade de utilizarem esta alternativa.

9. Pela escritura de contrato de concessão, outorgada em 13 de Novembro de 1987, foi concedido à Sociedade de Fomento

Predial Polytec, Lda., o terreno referido em epígrafe, com a área de 1 593 m², destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com finalidade comercial e habitacional.

10. Assim, na sequência da comunicação feita aos concessionários, a sociedade concessionária, representada pelo seu sócio-gerente, Or Wai Sheung, optou por seguir a alternativa superiormente sugerida, pelo que, por carta de 17 de Novembro de 1988, entregue nos SPECE, solicitou a competente autorização para que as condições da concessão do terreno fossem revistas.

11. Na informação n.º 62/89, de 27 de Fevereiro, dos SPECE, é proposto que seja autorizada a revisão das cláusulas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª, 10.ª e 14.ª, da referida escritura de concessão, facto que obteve a concordância do director daqueles Serviços e, na sequência do qual, o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

12. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Abril de 1989, foi de parecer poder ser rectificadas a área e localização do terreno concedido pela escritura outorgada em 13 de Novembro de 1987, na DSF, a fim de possibilitar a implantação dos pilares das arcadas em fundações resistentes e permitir o registo do terreno e do edifício na Conservatória do Registo Predial, passando as cláusulas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª, 10.ª e 14.ª da referida escritura, a ter a redacção constante da minuta em anexo e que, para todos os referidos, se considerou parte integrante do parecer.

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 50.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido, em epígrafe referenciado, de alteração das cláusulas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª, 10.ª e 14.ª, da escritura de 13 de Novembro de 1987, devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Artigo primeiro. As cláusulas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª, 10.ª e 14.ª do contrato de concessão, por arrendamento, titulado por escritura pública, de 13 de Novembro de 1987, do terreno, com a área de 1 593 m², sito na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, ZAPE, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. É rectificadas a área concedida pela escritura pública do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, sito na ZAPE, lote «A», do quarteirão 14, junto à Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, celebrada em 13 de Novembro de 1987, a qual passa a ser de 1 644 m², de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e passa a ter os contornos perimétricos delimitados pelas áreas assinaladas com as letras «A» e «A-1», na planta referenciada por DTC/01/433-E/85, da DSCC, qua faz parte integrante do presente contrato.

2. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra a

parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta referida no número anterior.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 13 de Novembro de 1987, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 25 pisos.

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

Comercial: primeiro piso (rés-do-chão);

Habitacional: do sexto ao vigésimo quinto piso (quinto ao vigésimo quarto andares);

Estacionamento: segundo, terceiro e quarto pisos (primeiro, segundo e terceiro andares).

3. A área de 357 m², assinalada com a letra «A-1» na referida planta, da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo, sob as arcadas, será 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 que se chamará zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido, e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas.

5. O segundo outorgante obriga-se a facilitar o acesso aos Serviços competentes para a execução de obras de manutenção, conservação ou outras a executar na área assinalada com a letra «A-1» na planta dos SCC, anexa ao presente contrato e referenciada por DTC/01/433-E/85.

6. O segundo outorgante obriga-se ainda a introduzir nos contratos de transmissão das fracções autónomas a obrigação estipulada no número anterior.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 24 660,00 (vinte e quatro mil, seiscentas e sessenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 88 740,00 (oitenta e oito mil, setecentas e quarenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
11 737 m² x \$ 5,00/m² e por piso \$ 58 685,00

ii) Área bruta para comércio:
982 m² x \$ 7,50/m² e por piso..... \$ 7 365,00

iii) Área bruta para estacionamento:
4 538 m² x \$ 5,00/m² e por piso \$ 22 690,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, 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 outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. O segundo outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no número um da cláusula quinta e nos termos a definir pelo primeiro outorgante, a pavimentação provisória dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados na planta anexa com a letra «B».

2. Constitui ainda encargo do segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados na planta anexa com a letra «B», e a executar pela Administração do Território;

c) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 24 660,00 (vinte e quatro mil, seiscentas e sessenta) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária, aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referido no número anterior, deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato poderá 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 sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

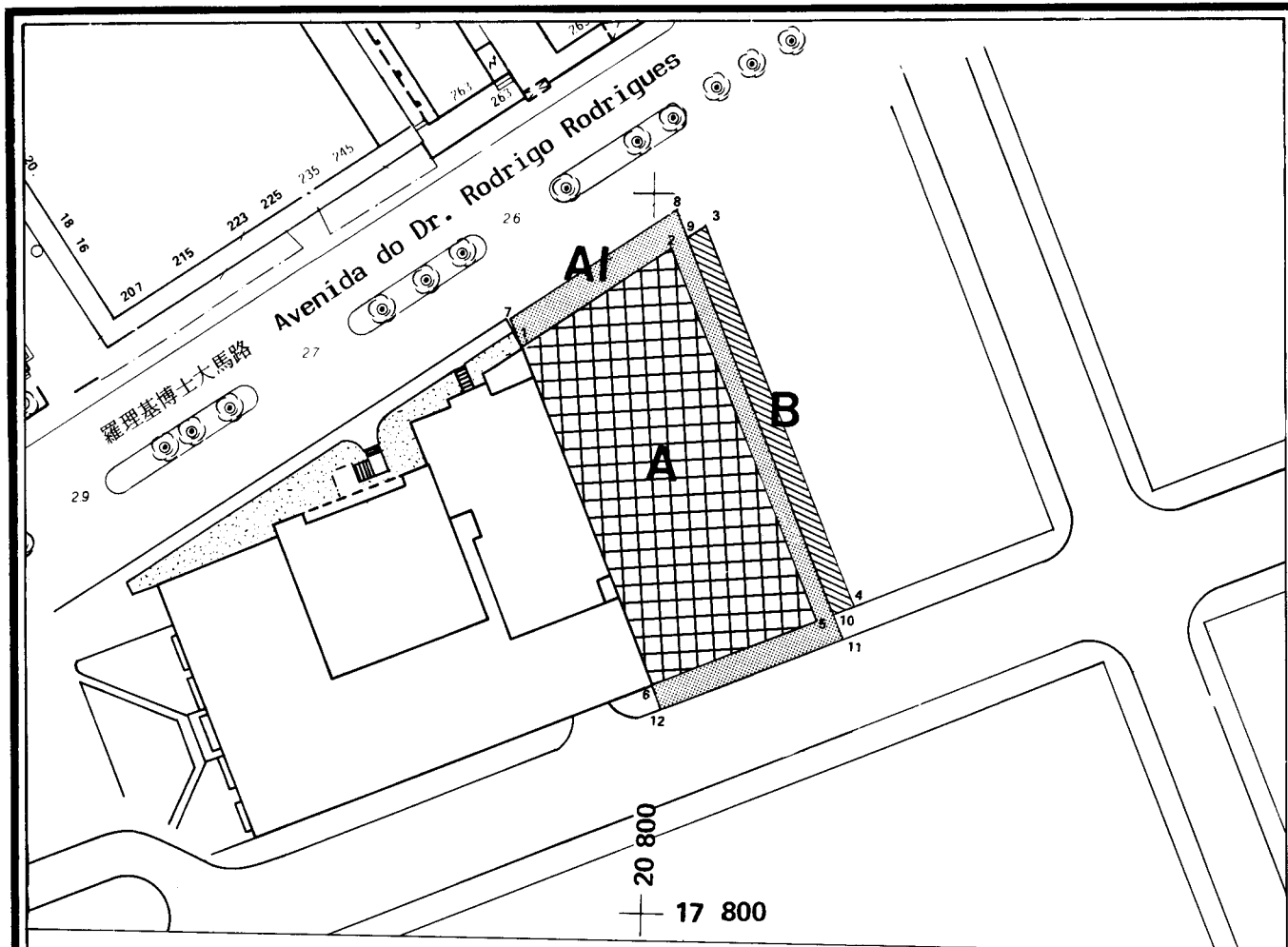
f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

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

Artigo segundo — Foro competente

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 5 de Junho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



QUARTEIRÃO 14 - LOTE A.

	M(m)	P(m)
1	20 782.0	17 878.2
2	20 802.7	17 892.2
3	20 807.4	17 895.3
4	20 828.6	17 843.2
5	20 823.6	17 841.1
6	20 800.9	17 831.9
7	20 780.4	17 882.0
8	20 803.3	17 897.4
9	20 804.8	17 893.6
10	20 825.9	17 842.1
11	20 827.4	17 838.4
12	20 802.4	17 828.2



ÁREA "A" = 1 287 m²



ÁREA "A1" = 357 m²



ÁREA "B" = 168 m²

- Confrontações actuais:
- Parcela A
 - NE - Parcela A1;
 - SE - Parcela A1;
 - SW - Terreno do Território onde está instalado o Comando da P.S.P.;
 - NW - Parcela A1.
- Parcela A1
 - NE - Parcela B, Av. do Dr. Rodrigo Rodrigues e via projectada;
 - SE - Parcela A e via projectada;
 - SW - Terreno do Território onde está instalado o Comando da P.S.P.;
 - NW - Parcela A e Av. do Dr. Rodrigo Rodrigues.
- Parcela B
 - NE - Lote B de quarteirão 14 da Av. do Dr. Rodrigo Rodrigues;
 - SE - Via projectada;
 - SW - Parcela A1;
 - NW - Av. do Dr. Rodrigo Rodrigues.

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)