

Despacho n.º 54/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial San Kei, Lda., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 240 m², sito na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.ºs 163-165, e simultânea concessão de uma outra parcela anexa àquele, com a área de 412 m², a fim de em ambos os terrenos construir um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 26/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento, datado de 21 de Julho de 1988, a Sociedade de Fomento Predial San Kei, Lda., representada por Cheung Kam Sin, com sede na Rua do Campo, n.º 8, r/c, em Macau, solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 240 m², sito na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.ºs 163-165, e simultânea concessão de uma parcela anexa àquele, com a área de 412 m².

2. O pedido fundamenta-se no facto de no terreno cuja concessão é requerida, existirem casas abarradas de madeira com cujos ocupantes a requerente já chegou a acordo para o terreno ficar devoluto e com o aproveitamento de ambas as parcelas viabilizar um projecto, em que o Território será largamente beneficiado, porquanto tal aproveitamento permitirá facilitar e criar condições de aquisição de casa própria.

3. Pretendendo a referida sociedade efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, submeteu à apreciação da DSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do mesmo.

4. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

5. Com as condições fixadas concordou a referida sociedade, conforme o termo de compromisso firmado pelo seu representante em 18 de Março de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Os terrenos têm a área global de 652 m² e encontram-se demarcados na planta dos SCC, referenciada por DTC/01/75-B/86, de 13 de Maio de 1988, correspondendo a área assinalada pela letra «A» ao terreno já concedido e a área assinalada com a letra «B» ao terreno ora a conceder.

7. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, a parcela assinalada pela letra «A» encontra-se descrita sob o n.º 20 028 a fls. 178 v. do livro B-42 e inscrito a favor da requerente, conforme inscrição n.º 22 770 a fls. 110 do livro F-24, não estando descrita a parcela assinalada com a letra «B».

8. Conforme informação n.º 81/89, de 21 de Março, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no

seguimento 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.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 20 de Abril de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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, 29.º, n.º 2, 49.º e 56.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, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, da parcela de terreno com a área de 240 (duzentos e quarenta) metros quadrados, situada na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.ºs 163 e 165, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 20 028 a fls. 178 v. do livro B-42, e inscrita a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 22 770 a fls. 110 v. do livro F-24 daquela Conservatória, e assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/75-B/86, emitida em 13 de Maio de 1988, pela DSCC;

b) A concessão, por arrendamento, a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno não descrita, com a área de 412 (quatrocentos e doze) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta referida na alínea anterior.

2. As duas parcelas de terreno acima referidas destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de arrendamento, passando a constituir um único lote com a área de 652 (seiscentos e cinquenta e dois) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 25 de Fevereiro do ano 2011.

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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: r/c com «cok-chai» (328 m²);

Habitacional: parte do t/c e do 1.º ao 5.º andar duplex (3 273 m²).

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 \$ 10,00 (dez) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 6 520,00 (seis mil quinhentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 15 076,00 (quinze mil e setenta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
328 m² × \$ 6,00/m² e por piso \$ 1 968,00

ii) Área bruta para a habitação:
3 277 m² × \$ 4,00/m² e por piso \$ 13 108,00

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 quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do anteprojecto de obra;

b) 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, instalações especiais);

c) 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, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar

início à obra projectada, 30 (trinta) dias, após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando todavia o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da 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.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 500,00 (quinhentas) 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 poderá 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 2 375 434,00 (dois milhões, trezentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e trinta e quatro) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 875 434,00 (oitocentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e trinta e quatro) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 1 500 000,00 (um milhão e quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 535 401,00 (quinhentas e trinta e cinco mil, quatrocentas e uma) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação e remoção de todas as construções existentes na parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta dos SCC, referida na cláusula primeira deste contrato e do qual faz parte integrante.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o

valor de \$ 6 520,00 (seis mil quinhentas e vinte) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

Cláusula décima — 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, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária 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 primeira — 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 segunda — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

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

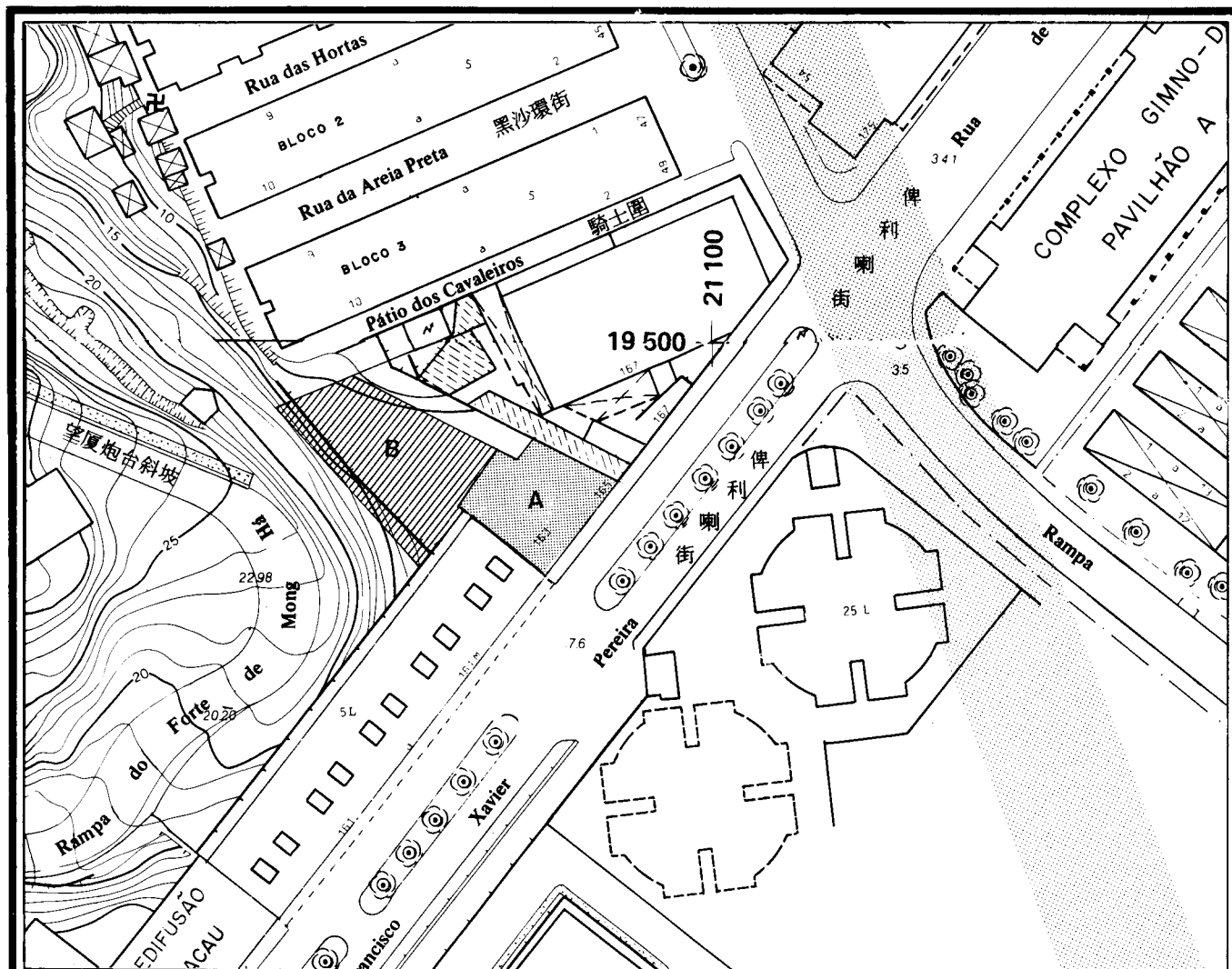
Cláusula décima terceira — Foro competente

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


Cláusula décima quarta — Legislação aplicável


O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território 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*.



N.ºs 163 e 165 DA RUA FRANCISCO XAVIER PEREIRA (N.º 20028, B-42) e TERRENO NAS TRAZEIRAS DO MESMO PRÉDIO

 ÁREA "A" = 240 m²

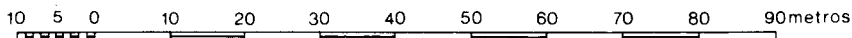
 ÁREA "B" = 412 m²

- Parcela A
- N.ºs 163 e 165 da Rua Francisco Xavier Pereira.
- Confrontações:
 - NE - N.º 167 da Rua Francisco Xavier Pereira (20172, B-43);
 - SE - Rua Francisco Xavier Pereira;
 - SW - N.ºs 161 a 161M da Rua Francisco Xavier Pereira (20938, B-46);
 - NW - Parcela B.
- Parcela B
- Anexa ao Prédio N.ºs 163 e 165 da Rua Francisco Xavier Pereira.
- Confrontações:
 - NE - N.º 167 da Rua Francisco Xavier Pereira (20172, B-43) e Parcela A;
 - SE - Prédio N.ºs 161 a 161M da Rua Francisco Xavier Pereira (20938, B-46) e Parcela A;
 - SW e NW - Sópé da Fortaleza de de Mong-Há.

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)