

**Despacho n.º 85/SAOPH/89**

Relativo ao pedido feito por Wu Peng Lon, Vong Nai Son, Tang Yoc Ling e Wong Hon Tong, representados pelo seu bastante procurador Cheang Veng Va, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 2 522 m<sup>2</sup>, sito na Baixa da Taipa (lote 13D), por troca de duas parcelas, ambas com a área de 1 069 m<sup>2</sup>: uma, a desanexar do terreno concedido e outra, do Território, a anexar à restante parte do terreno concedido, para ser aproveitado com a construção de dois edifícios, destinados a comércio e habitação, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 56/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento, datado de 28 de Março de 1989, Wu Peng Lon, Vong Nai Son, casado com Law Wai, Tang Yoc Ling ou Tang Ioc Lon, e Wong Hong Tong, aliás Alberto Fat Siu Lau, casado com Chu Ioc Chan, representados pelo seu bastante procurador, Cheang Veng Va, casado, natural de Macau e residente na Rua de S. Lourenço, n.º 4, 4.º andar, solicitaram junto dos SPECE, a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 800 m<sup>2</sup>, sito na Rua «A», da Baixa da Taipa, destinado a ser anexado a um outro terreno com a área de 2 522 m<sup>2</sup>, sito junto à Estrada da Fortaleza.

2. O pedido foi objecto de apreciação nos SPECE e, em Março do corrente ano, informaram o referido mandatário que o pedido só poderia ter alguma viabilidade mediante a permuta de áreas, pelo que propuseram ao mandatário duas hipóteses de troca de terrenos, mantendo-se, em qualquer delas, a final, a mesma área de terreno concedido: 2 522 m<sup>2</sup>.

3. Cheang Veng Va aceitou a proposta e apresentou o respectivo estudo prévio, solicitando a revisão do contrato de concessão com vista à troca de terrenos, bem como a modificação do seu aproveitamento.

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 revisão do contrato de concessão, bem como a modificação do aproveitamento requerida.

5. Com as condições fixadas concordaram os referidos requerentes, conforme o termo de compromisso firmado por eles em 16 de Junho de 1989, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito, indicados.

6. Conforme informação n.º 186/89, de 19 de Junho, 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.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 13 de Julho 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, 76.º e seguintes, 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, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, 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, do terreno situado na Baixa da Taipa, com a área de 2 522 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 363, do livro B-40, e inscrito a favor do segundo outorgante, pela inscrição n.º 10 904, do livro F-12;

b) O segundo outorgante cede e entrega ao primeiro outorgante, que aceita, a parcela de terreno com a área de 1 069 m<sup>2</sup>, que vai assinalada com a letra A1 na planta 258/89, de 18 de Maio, da DSCC;

Esta parcela será desanexada da descrição n.º 19 363 e que presentemente se encontra inscrita na Conservatória do Registo Predial a favor do segundo outorgante sob o n.º 10 904;

c) O primeiro outorgante concede em troca ao segundo outorgante, que aceita, a parcela de terreno ainda não descrita, com a área de 1 069 m<sup>2</sup>, que vai assinalada na mencionada planta com a letra B;

Esta parcela destina-se a ser anexada ao prédio descrito sob o n.º 19 363, da Conservatória do Registo Predial.

2. A concessão da parcela de terreno com a área de 2 522 (dois mil, quinhentos e vinte e dois) metros quadrados, de ora em diante designada simplesmente por terreno, assinalado com as letras «A» e «B» na mencionada planta, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos, contados a partir de 17 de Dezembro de 1952, 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 dois edifícios, em regime de propriedade horizontal, de dez pisos cada um.

2. Os edifícios, referidos no número anterior, serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Comércio: parte do r/c e do 1.º andar;

Habitação: 2.º ao 9.º andares;

Estacionamento: parte do r/c e parte do 1.º andar.

*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 \$ 8,00 (oito) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 20 176,00 (vinte mil, cento e setenta e seis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 59 036,00 (cinquenta e nove mil e trinta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- |   |              |
|---|--------------|
| i) Área bruta para o comércio:<br>688 m <sup>2</sup> x \$ 6,00/m <sup>2</sup> e por piso          | \$ 4 128,00  |
| ii) Área bruta para a habitação:<br>10 910 m <sup>2</sup> x \$ 4,00/m <sup>2</sup> e por piso     | \$ 43 640,00 |
| iii) Área bruta para jardim:<br>271 m <sup>2</sup> x \$ 4,00/m <sup>2</sup> e por piso            | \$ 1 084,00  |
| iv) Área bruta para o estacionamento:<br>2 546 m <sup>2</sup> x \$ 4,00/m <sup>2</sup> e por piso | \$ 10 184,00 |

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 30 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 a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

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 e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 \$ 4 505 950,00 (quatro milhões, quinhentas e cinco mil, novecentas e cinquenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 505 950,00 (um milhão, quinhentas e cinco mil, novecentas e cinquenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 3 000 000,00 (três milhões) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 816 753,00 (oitocentas e dezasseis mil, setecentas e cinquenta e três) 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 — 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 \$ 20 176,00 (vinte mil, cento e setenta e seis) 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 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, 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 — 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 primeira — 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. Exa. o Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

*Cláusula décima segunda — Foro competente*

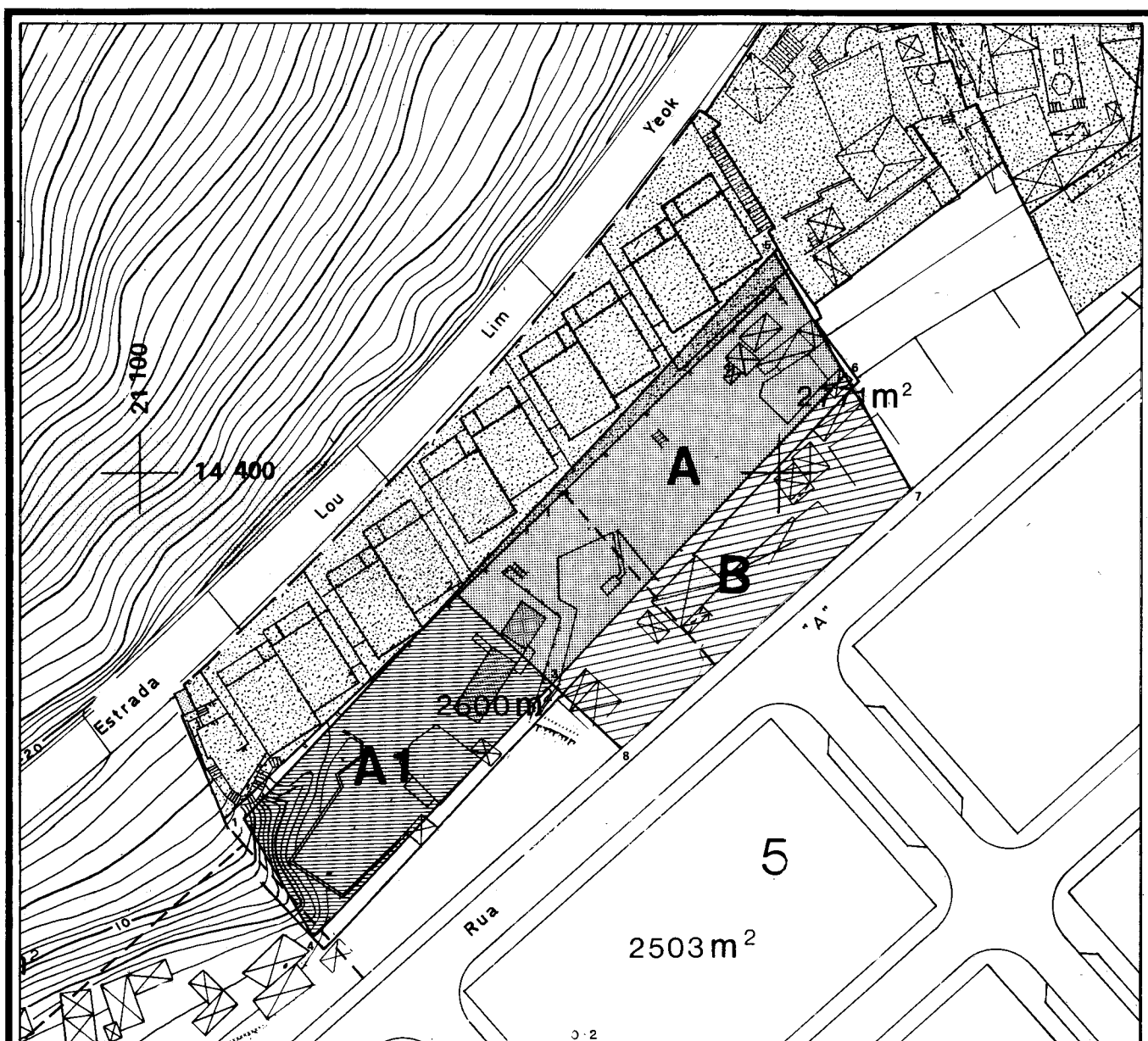
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

*Cláusula décima terceira — Legislação aplicável*

1. O presente contrato revoga o celebrado em 6 de Março de 1981.

2. 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 15 de Agosto de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**BAIXA DA TAIPA**

A - PARTE DA DESCRIÇÃO (Nº19363, B-40).

A1- PARTE DA DESCRIÇÃO (Nº19363, B-40).

B - TERRENO PARA NOVA CONCESSÃO.

	M(m)	P(m)
1	21 116.6	14 346.0
2	21 149.9	14 381.5
5	21 165.1	14 367.0
4	21 127.5	14 327.4
5	21 199.7	14 434.1
6	21 210.6	14 415.0
7	21 220.7	14 397.4
8	21 175.4	14 357.3

- ÁREA "A" = 1 453 m<sup>2</sup>
- ÁREA "A1" = 1 069 m<sup>2</sup>
- ÁREA "B" = 1 069 m<sup>2</sup>

**DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO**

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

**ESCALA 1:1000**



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO  
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)