

Despacho n.º 75/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Pang Cheong Fai de revisão dos contratos de concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global rectificada de 255 m², sitos na Avenida do Conselheiro Borja, n.ºs 36-A, 36-B e 38, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 767.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 27/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pang Cheong Fai, residente na Rua de Pedro Nolasco da Silva, n.º 31, r/c, em Macau, apresentou, na DSOPT, um pedido de arquitectura de um edifício a implantar nos terrenos resultantes da demolição dos prédios n.ºs 36-A, 36-B e 38, da Avenida do Conselheiro Borja, em Macau, projecto este que, apreciado, mereceu daquela Direcção de Serviços, parecer de que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação.

Tratando-se, porém, de terrenos concedidos em regime de arrendamento pelo Território, o apresentante foi informado de que o processo ficaria pendente até que fossem negociadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento dos mesmos.

2. Entretanto, Pang Cheong Fai, por requerimento datado de 28 de Março de 1989, entregue na DSPECE, já havia solicitado autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos em apreço em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, e com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

3. Em face do parecer emitido pela DSOPT e tendo em consideração o projecto apresentado e seguindo os critérios utilizados em casos análogos, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão dos contratos.

4. As condições propostas foram aceites pelo requerente que, em 18 de Abril de 1990, firmou um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme informação n.º 103/90, de 19 de Abril, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, por despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. De acordo com a certidão passada pela CRPM, os prédios em causa encontram-se descritos sob os n.ºs 19 989 a 19 991 a fls. 156 v., 157 e 157 v. do livro B-42 e acham-se inscritos a favor do requerente sob os n.ºs 23 116, 23 117 a fls. 88 e 88 v., respectivamente, ambos do livro F-25, e 23 489 a fls. 77 do livro F-26.

7. O terreno encontra-se globalmente demarcado na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 2/89», de 28 de Março, com a área rectificada para 255 m².

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Maio de 1990, 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 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 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido 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

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão das concessões, por arrendamento, das parcelas de terreno situadas na:

a) Avenida do Conselheiro Borja, n.º 36-A, com a área inicial de 83,125 metros quadrados, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 989 a fls. 156 v. do livro B-42, e registado a favor do segundo outorgante sob o n.º 23 116 a fls. 88 do livro F-25;

b) Avenida do Conselheiro Borja, n.º 36-B, com a área inicial de 83,125 metros quadrados, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 990 a fls. 157 do livro B-42, e registado a favor do segundo outorgante sob o n.º 23 117 a fls. 88 v. do livro F-25;

c) Avenida do Conselheiro Borja, n.º 38, com a área inicial de 81,05 metros quadrados, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 991 a fls. 157 v. do livro B-42, e registado a favor do segundo outorgante sob o n.º 23 489 a fls. 77 do livro F-26.

2. As três parcelas de terreno identificadas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de arrendamento, passando a constituir um único lote com a área rectificada de 255 (duzentos e cinquenta e cinco) metros quadrados, assinalado na planta n.º 02/89, emitida em 28 de Março, pela DSCC, e que faz parte integrante deste contrato, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir de 16 de Maio de 1983, data da renovação do contrato de concessão inicial.

2. É, desde já, autorizada, antecipadamente, a renovação do prazo do arrendamento, fixado no número anterior, por mais 10 (dez) anos, contados a partir de 16 de Maio de 1993, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 7 (sete) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, terá as seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: 1.º ao 4.º andares e 5.º (duplex) (cerca de 1 445 m²); e

Comércio: r/c (cerca de 233 m²).

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de aproveitamento do terreno, pagará \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 2 550,00 (duas mil quinhentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 3 589,00 (três mil quinhentas e oitenta e nove) patacas resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:
1 445 m² × \$ 2,00/m² \$ 2 890,00
- ii) Área bruta para comércio:
233 m² × \$ 3,00/m² \$ 699,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para 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 venham a ser publicadas durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo de 18 (dezoito) 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 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;

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, os projectos só se consideram 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 estabelecido no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da prevista por 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

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 874 427,00 (oitocentas e setenta e quatro mil quatrocentas e vinte e sete) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 274 427,00 (duzentas e setenta e quatro mil quatrocentas e vinte e sete) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 600 000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 214 160,00 (duzentas e catorze mil cento e sessenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

2. Pela renovação do contrato, o segundo outorgante pagará, igualmente, ao primeiro outorgante, o prémio adicional de \$ 35 890,00 (trinta e cinco mil oitocentas e noventa) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

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 \$ 2 550,00 (duas mil quinhentas e cinquenta) 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) Termo do prazo de 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, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

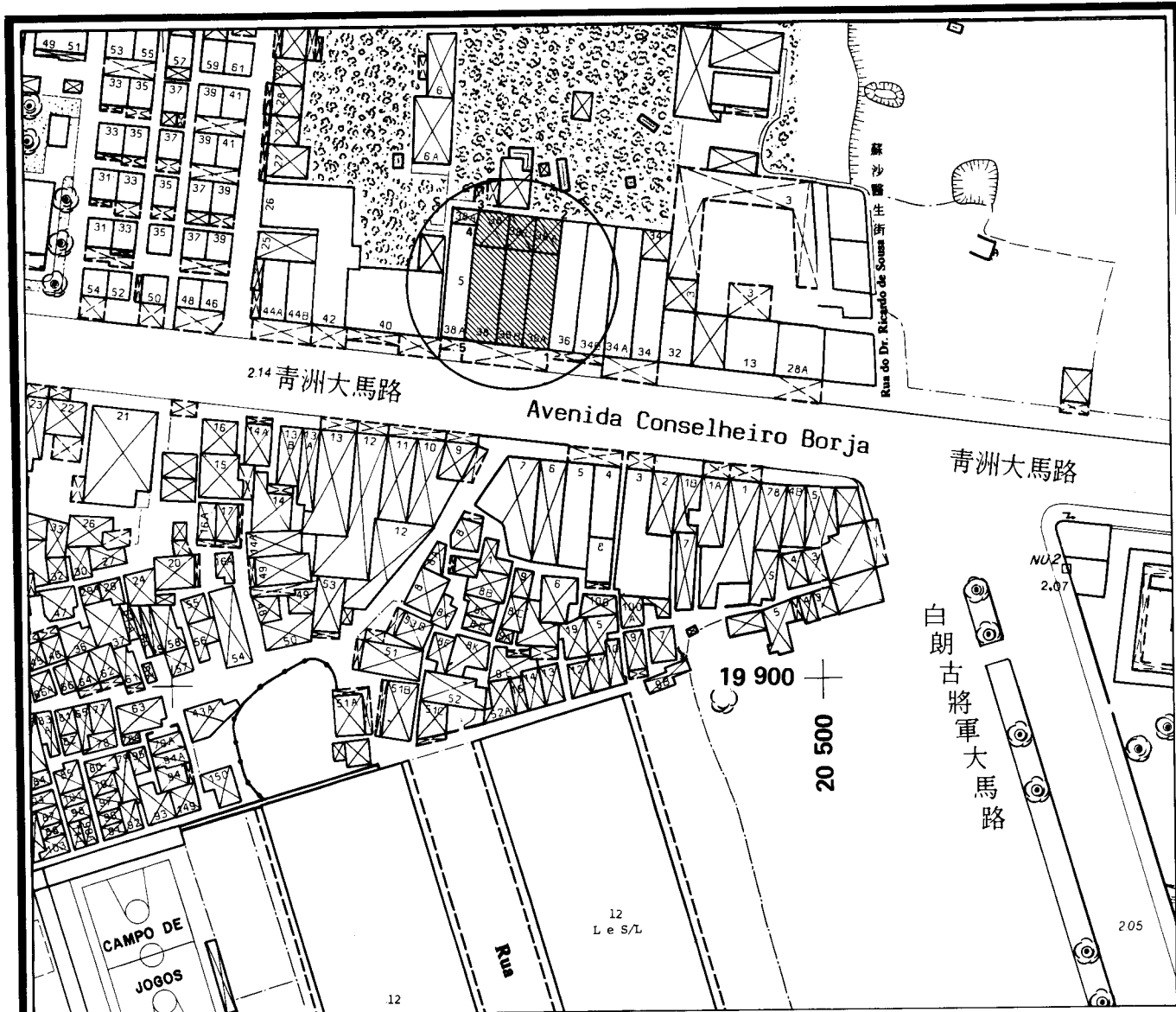
Cláusula décima segunda — Foro competente

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

O presente contrato reger-se-á, 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 16 de Julho de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



AVENIDA CONSELHEIRO BORJA N.ºs. 36A (N.º.19989, B-42);
 N.º. 36B (N.º.19990, B-42) e N.º.38 (N.º.19991, B-42)

	M(m)	P(m)
1	20 458.5	19 950.6
2	20 461.2	19 970.3
3	20 448.5	19 971.8
4	20 448.1	19 969.3
5	20 446.0	19 952.0



ÁREA = 255 m²

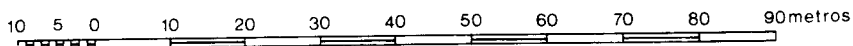
- Confrontações actuais:

- N - Terreno do Território;
- S - Avenida Conselheiro Borja;
- E - Prédio N.º36 da Avenida Conselheiro Borja (N.º19988, B-42);
- W - Prédio N.º38A da Avenida Conselheiro Borja (N.º19992, B-42).

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)