

Despacho n.º 76/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Hu Minghui, representado pela sua bastante procuradora, Companhia de Construção e Fomento Predial Kuong Ian, Lda., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, com a área de 139 m², sito na Travessa da Praia Grande, n.º 6, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação (Proc. n.º 959.1, da ex-Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e n.º 21/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda, celebrada no 2.º Cartório Notarial de Macau, em 11 de Junho de 1987, Hu Minghui, casado, residente na Travessa da Praia Grande, n.º 6, em Macau, adquiriu o direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área registral de 139,75 m², sito no mencionado local, descrito sob o n.º 19 926 a fls. 112 v. do livro B-42 e inscrito a seu favor, conforme inscrição n.º 22 190 do livro F-23.

2. Pretendendo o citado Hu Minghui reaproveitar o terreno com a construção de um novo edifício, por intermédio da sua bastante procuradora, Companhia de Construção e Fomento Predial Kuong Ian, Lda., apresentou na DSOPT o respectivo projecto o qual, depois de apreciado, mereceu parecer favorável sob o ponto de vista de licenciamento. Todavia, por se tratar de terreno concedido pelo Território o processo ficou pendente até acordo com a Administração do Território quanto às condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Nestas circunstâncias, a Companhia de Construção e Fomento Predial Kuong Ian, Lda., na qualidade referida, solicitou junto da DSPECE a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno acima identificado, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT e com a consequente revisão do contrato de concessão em vigor.

4. Tendo em consideração o projecto apresentado e seguindo os critérios utilizados em casos análogos, a DSPECE procedeu ao cálculo do prémio de contrato e da renda, bem como fixou, em minuta de contrato, as restantes condições a que deveria obedecer a revisão do contrato.

5. As condições propostas foram aceites pelo requerente por intermédio da sua procuradora, representada pelo seu gerente-geral, Li Shuoping, o qual, em 13 de Março 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.

6. Conforme informação n.º 74/90, de 15 de Março, 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.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 183/89», de 19 de Janeiro de 1990, e assinalado pelas letras «A» e «B».

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 21 de Junho de 1990, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, condicionado ao cancelamento da hipoteca da parcela de terreno a reverter, 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 142/90/M, de 17 de Julho, 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

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno situado na Travessa da Praia Grande, n.º 6, com a área inicial de 139,75 m², ora rectificada para 139 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 926 do livro B-42, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 22 190 do livro F-23;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 22 (vinte e dois) metros quadrados, por força dos novos alinhamentos, assinalada com a letra «B» na planta n.º 183/89, da DSCC, emitida em 19 de Janeiro de 1990, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno, agora com a área de 117 (cento e dezassete) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» 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 14 de Outubro de 1957, 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 7 (sete) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, terá finalidade habitacional.

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 \$ 936,00 (novecentas e trinta e seis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 2 700,00 (duas mil e setecentas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para habitação:

675 m² x \$ 4,00/m² \$ 2 700,00

2. A área referida no número anterior está sujeita 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 operar-se no prazo global 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, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, ou da publicação do mencionado despacho para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, 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, 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 \$ 293 596,00 (duzentas e noventa e três mil, quinhentas e noventa e seis) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 93 596,00 (noventa e três mil, quinhentas e noventa e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 200 000,00 (duzentas 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 \$ 71 387,00 (setenta e uma mil, trezentas e oitenta e sete) 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 \$ 936,00 (novecentas e trinta 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) 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*.

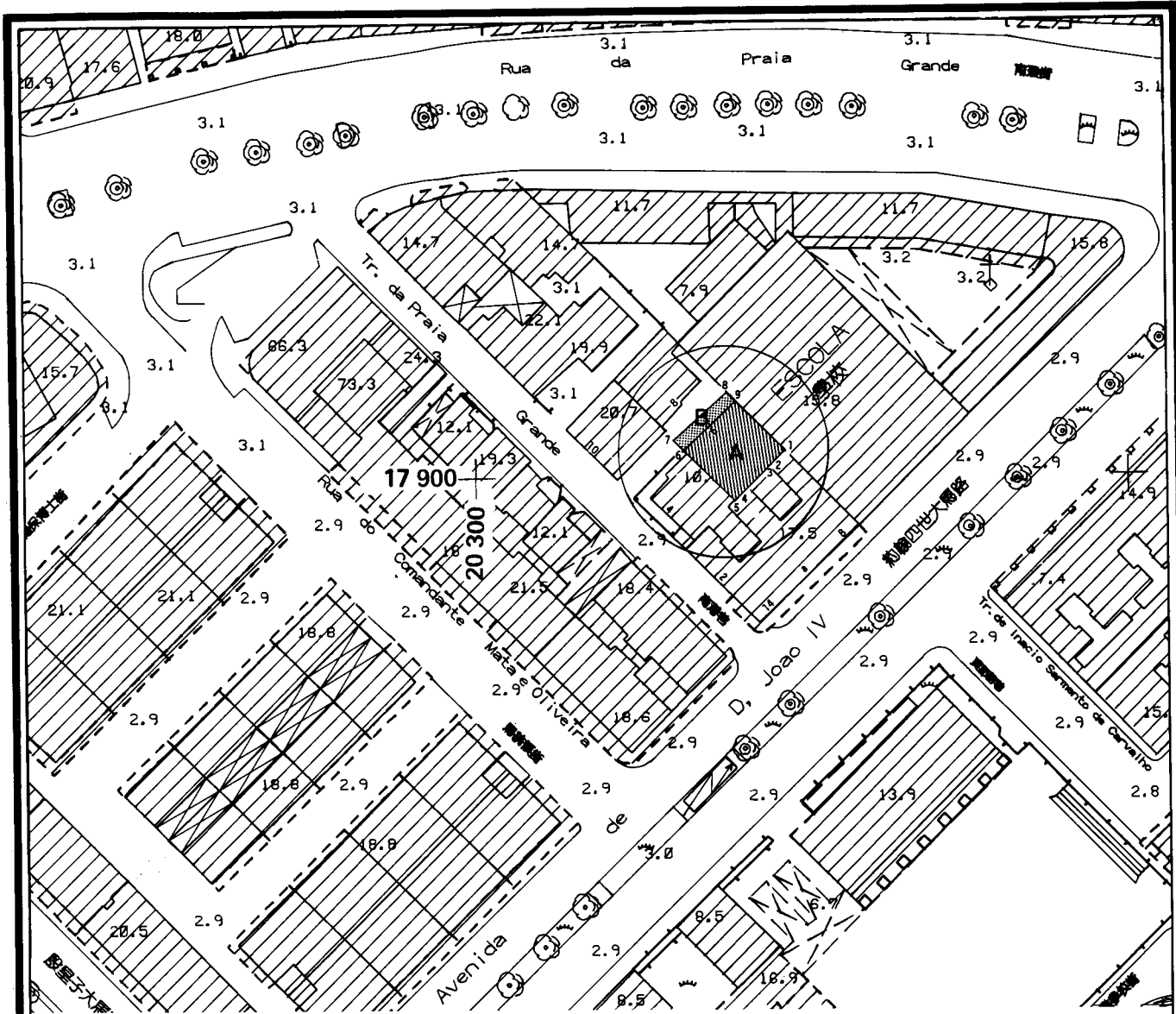
Cláusula décima segunda — Foro competente

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 14 de Agosto de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



TRAVESSA DA PRAIA GRANDE, Nº.6

	M(m)	P(m)
1	20 347.5	17 904.1
2	20 344.8	17 901.5
3	20 344.2	17 900.9
4	20 341.7	17 898.4
5	20 339.9	17 896.6
6	20 332.0	17 904.2
7	20 330.5	17 905.7
8	20 338.6	17 913.0
9	20 339.9	17 911.7



ÁREA "A" = 117 m2



ÁREA "B" = 22 m2

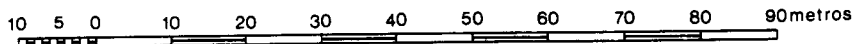
Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte da descrição (Nº.19926,B-42)
- NE - Colégio de S.José à Rua da Praia Grande (Nº.19690,B-41);
- SE - Tardoz do prédio Nº.8 a 12 da Avenida D.João IV (Nº.20174,B-43);
- SW - Prédio Nº.4 da Traversa da Praia Grande (Nº.19925,B-42);
- NW - Parcela B.
- Parcela B
Parte da descrição (Nº.19926,B-42)
- NE - Colégio de S.José à Rua da Praia Grande (Nº.19690,B-41);
- SE - Parcela A;
- SW e NW - Pátio de acesso junto à Traversa da Praia Grande.

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)