

Despacho n.º 7/SATOP/91

Respeitante ao pedido apresentado por Kan Yuen Kin, Kan Yuen Chi e Kan Yuen Shun, representados por Kong Tat Choi, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 765 m², situado na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 39-B e 39-C. Reversão ao Território de 317 m² do terreno concedido (Proc. n.º 831.1, da ex-DSPECE, e Proc. n.º 87/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Kan Yuen Kin, Kan Yuen Chi e Kan Yuen Shun são os titulares do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno acima identificado, descrito na CRPM sob o n.º 11 396, a fls. 157 v. do livro B-30, e inscrito a seu favor sob o n.º 10 796, a fls. 57 v. do livro F-12.

2. O mesmo terreno encontra-se demarcado e assinalado na planta dos SCC n.º 1 809/89, de 3 de Outubro de 1990, com as letras A, B e C.

3. Os aludidos titulares, através do seu bastante procurador, Kong Tat Choi, apresentaram um projecto de reaproveitamento da parcela de terreno assinalada com a letra A, na planta referida, que mereceu parecer favorável da DSOPT, e propuseram-se fazer reverter ao Território as parcelas de terreno assinaladas com as letras B e C, na mesma planta.

4. O Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de revisão do contrato com as condições pelas quais a concessão ficará a reger-se, que foram aceites por Kong Tat Choi, conforme evidencia o termo de compromisso assinado em 17 de Outubro de 1990.

5. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 52/SOLDEP/90, de 25 de Outubro, e mereceu parecer concordante do director da DSSOPT, na sequência do qual o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, em sessão de 29 de Novembro de 1990, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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 54.º, n.º 2, e 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 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno situado na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 39-B e 39-C, com a área inicial de 765 (setecentos e sessenta e cinco) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 11 396 do livro B-30, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 10 796 a fls. 57 v. do livro F-12;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 270 (duzentos e setenta) metros quadrados, e assinalada com a letra «B» na planta n.º 1 809/89, emitida em 3 de Outubro de 1990, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato;

c) A doação por parte do segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, da parcela de terreno com a área de 47 (quarenta e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «C», na mencionada planta.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 448 (quatrocentos e quarenta e oito) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada com a letra «A» na planta supra referida, passará 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 1 de Janeiro de 1941, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. É autorizada a renovação do prazo do arrendamento até 1 de Janeiro de 2001, 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 com sete pisos, em regime de propriedade horizontal.

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

Comercial: parte do r/c;

Habitacional: parte do r/c e do 2.º ao 7.º pisos.

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação e remoção do terreno, de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula quinta — 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 \$ 3 584,00 (três mil quinhentas e oitenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$12 168,00 (doze mil, cento e sessenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:

150 m² x \$ 6,00/m² \$ 900,00

ii) Área bruta para a habitação:

2 817 m² x \$ 4,00/m² \$ 11 268,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar 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 — Prazo para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 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 dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação dos projectos da obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estipulada para a 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 sétima — 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 oitava — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 511 241,00 (um milhão, quinhentas e onze mil, duzentas e quarenta e uma) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 511 241,00 (quinhentas e onze mil, duzentas e quarenta e uma) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 356 934,00 (trezentas e cinquenta e seis mil, novecentas e trinta e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados da data do pagamento referido na alínea anterior.

2. O segundo outorgante pagará, ainda, ao primeiro outorgante e pela renovação do contrato, o montante de \$ 35 840,00 (trinta e cinco mil, oitocentas e quarenta) patacas, que deverá ser pago de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

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 \$ 3 584,00 (três mil, quinhentas e oitenta e quatro) 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 sétima;
- 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 oitava.

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

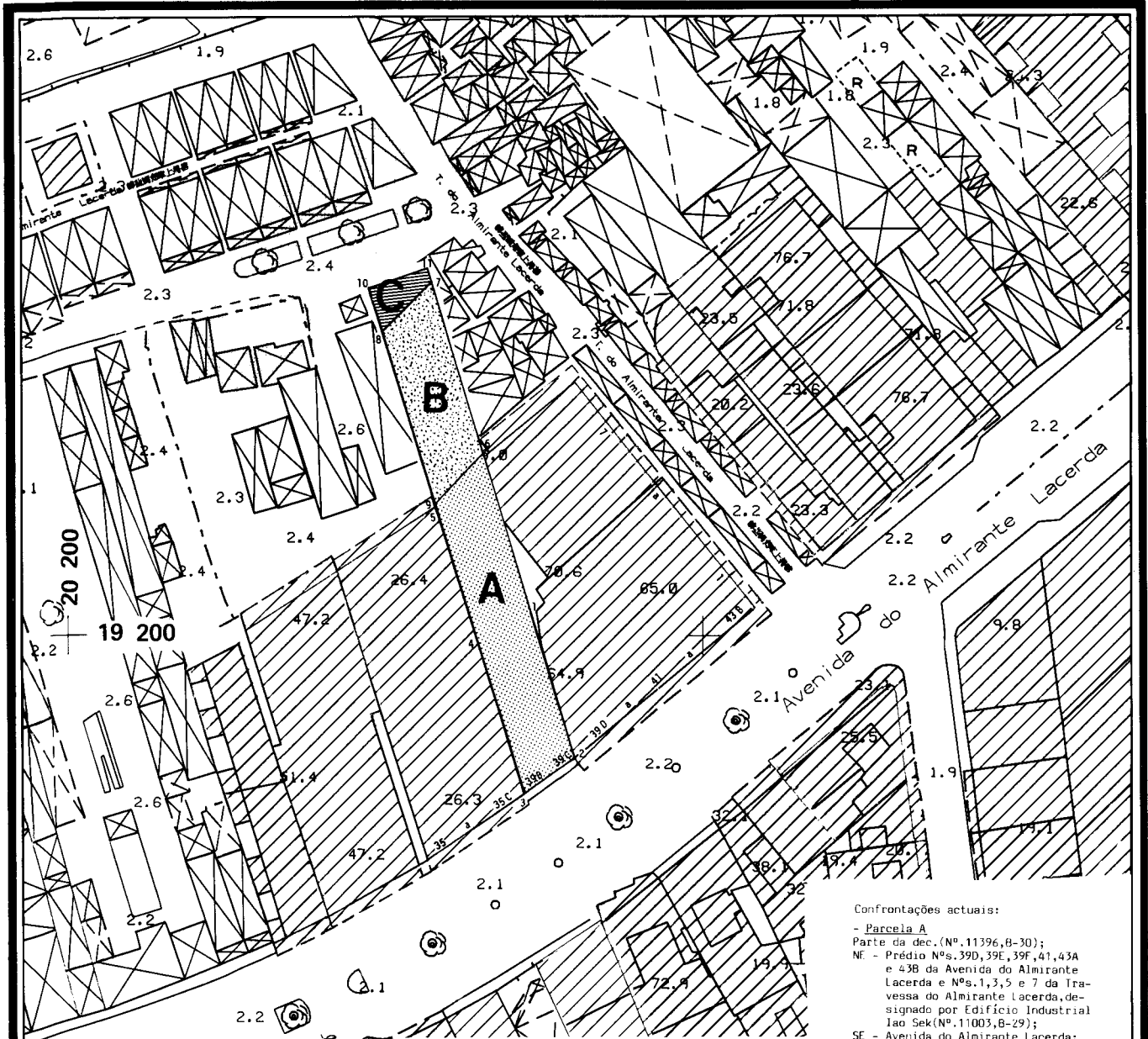
Cláusula décima terceira — Foro competente

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 os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 24 de Janeiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



AVENIDA ALMIRANTE LACERDA, N.º 39B e 39C

	M(m)	P(m)
1	20 273.0	19 203.1
2	20 279.7	19 181.1
3	20 271.9	19 175.4
4	20 264.6	19 198.6
5	20 257.9	19 220.4
6	20 265.5	19 227.9
7	20 257.4	19 255.0
8	20 249.6	19 247.3
9	20 257.4	19 222.2
10	20 247.5	19 234.3
11	20 256.7	19 257.3



ÁREA "A" = 448 m²



ÁREA "B" = 270 m²



ÁREA "C" = 47 m²

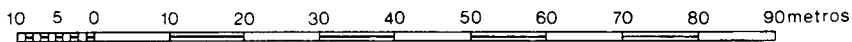
Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte da dec. (N.º.11396,B-30);
NE - Prédio N.ºs.39D,39E,39F,41,43A e 43B da Avenida do Almirante Lacerda e N.ºs.1,3,5 e 7 da Travessa do Almirante Lacerda, designado por Edifício Industrial Iao Sek (N.º.11003,B-29);
SE - Avenida do Almirante Lacerda;
SW - Prédio N.ºs.35,35A,35B e 35C da Avenida do Almirante Lacerda (Parte da desc.N.º.10701,B-28);
NW - Parcela B
- Parcela B
Parte da desc.(N.º.11396 ,B-30)
NE/SW - Via projectada, futura Avenida Marginal do Patane;
SE - Parcela A;
NW - Parcela C.
- Parcela C
Parte da desc.(N.º.11396,B-30).
NE - Terreno ocupado por barracas à Travessa do Almirante Lacerda;
SE - Parcela B;
SW - Parte do Terreno descrito sob o (N.º.10701,B-28);
NW - Terreno do Território, junto à Travessa do Almirante Lacerda.

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)