

Despacho n.º 106/SATOP/91

Artigo primeiro

Respeitante à revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno concedido à Sociedade de Investimento Veng Lei, Lda., com a área de 3 352 m², sito na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, por redução da área do terreno para 2 496 m² em virtude dos novos alinhamentos, e do aumento de área bruta de construção. (Processo n.º 527.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 32/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública celebrada em 14 de Abril de 1989, na DSF, foi concedido à Sociedade de Investimento Veng Lei, Lda., o terreno com a área de 3 352 m², sito na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 3 a 7, destinado à construção de um edifício para habitação, comércio e área reservada a estacionamento.

2. O aproveitamento deste terreno não se iniciou atempadamente devido a dificuldades na desocupação dos edifícios a demolir e a acertos do alinhamento oficial da zona do viaduto de S. Francisco.

3. Em 6 de Junho de 1990, a concessionária apresentou na DSSOPT, para apreciação, um «projecto de arquitectura/revisão».

4. Este projecto obteve parecer favorável, embora condicionado, entre outros requisitos, à correcção da área do terreno em conformidade com o valor indicado na última planta cadastral.

5. Em face da nova planta e do projecto revisto, o Departamento de Solos elaborou uma minuta de alteração ao contrato de concessão, cujos termos e condições mereceram aceitação da concessionária, conforme se infere do termo de compromisso firmado em 8 de Fevereiro de 1991, pelos seus representantes, Ho Siu Seng e Raimundo Ho.

6. Por força da presente alteração, o terreno concedido passa a ter a área de 2 496 m² e encontra-se demarcado na planta emitida pelos SCC, referenciada por «Processo n.º 686/89», de 18 de Junho de 1990, e assinalado pelas letras «A» e «B».

A área «C», assinalada na mesma planta, destina-se a arruamento e espaço verde cuja construção constitui encargo especial da concessionária.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 18 de Abril de 1991, emitiu parecer favorável às condições acordadas no Departamento de Solos, sem prejuízo das alterações que introduziu na minuta de contrato.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública de revisão do contrato de concessão ser outorgada nos termos e condições seguintes:

1. Constitui objecto deste contrato a alteração ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área inicial de 3 352 (três mil, trezentos e cinquenta e dois) metros quadrados, situado na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 3, 5 e 7, titulado por escritura pública de 14 de Abril de 1989.

Devido ao novo alinhamento da Estrada de S. Francisco, a área do terreno é rectificadada para 2 496 (dois mil, quatrocentos e noventa e seis) metros quadrados e vai assinalada com as letras «A» e «B» na planta anexa, com o n.º 686/89, emitida em 18 de Junho de 1990 pela DSCC.

2. Em consequência das alterações referidas no número anterior, as cláusulas 1.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª, 6.ª e 10.ª da escritura pública, outorgada em 14 de Abril de 1989, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, sito na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 3, 5 e 7, com a área de 2 496 (dois mil, quatrocentos e noventa e seis) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na mencionada planta da DSCC.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 14 (catorze) pisos.

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

Comercial: cave, rés-do-chão, 1.º andar e parte do 2.º andar (cerca de 6 419 m²);

Habitacional: 9 pisos (do 4.º ao 12.º andares) com cerca de 14 360 m²;

Estacionamento: 2 pisos (2.º e 3.º andares) com cerca de 3 652 m².

3. A ocupação ao nível do solo da parcela B (com a área de 428 m²) será apenas permitida para a implantação das colunas de sustentação do edifício, ficando o espaço remanescente exclusivamente destinado ao livre trânsito de pessoas e bens, não sendo permitido qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva.

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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 37 440,00 (trinta e sete mil, quatrocentas e quarenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 138 202,50 (cento e trinta e oito mil, duzentas e duas patacas e cinquenta avos), resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
14 360 m² x \$ 5,00/m² e por piso \$ 71 800,00

ii) Área bruta para comércio:
6 419 m² x \$ 7,50/m² e por piso \$ 48 142,50

iii) Área bruta para estacionamento:
3 652 m² x \$ 5,00/m² e por piso \$ 18 260,00

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 a partir da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que durante a vigência do contrato venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a presente alteração.

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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a presente alteração, para elaboração e apresentação do projecto de obras (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obras, 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 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 estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obras, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obras.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) Proceder à construção dos arruamentos e dos espaços verdes assinalados na planta anexa, com a letra «C», bem como do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com os projectos a fornecer pelo primeiro outorgante.

2. Enquanto o segundo outorgante não der cumprimento à obrigação referida na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, não será emitida a respectiva licença de ocupação pela DSSOPT.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 37 440,00 (trinta e sete mil, quatrocentas e quarenta) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

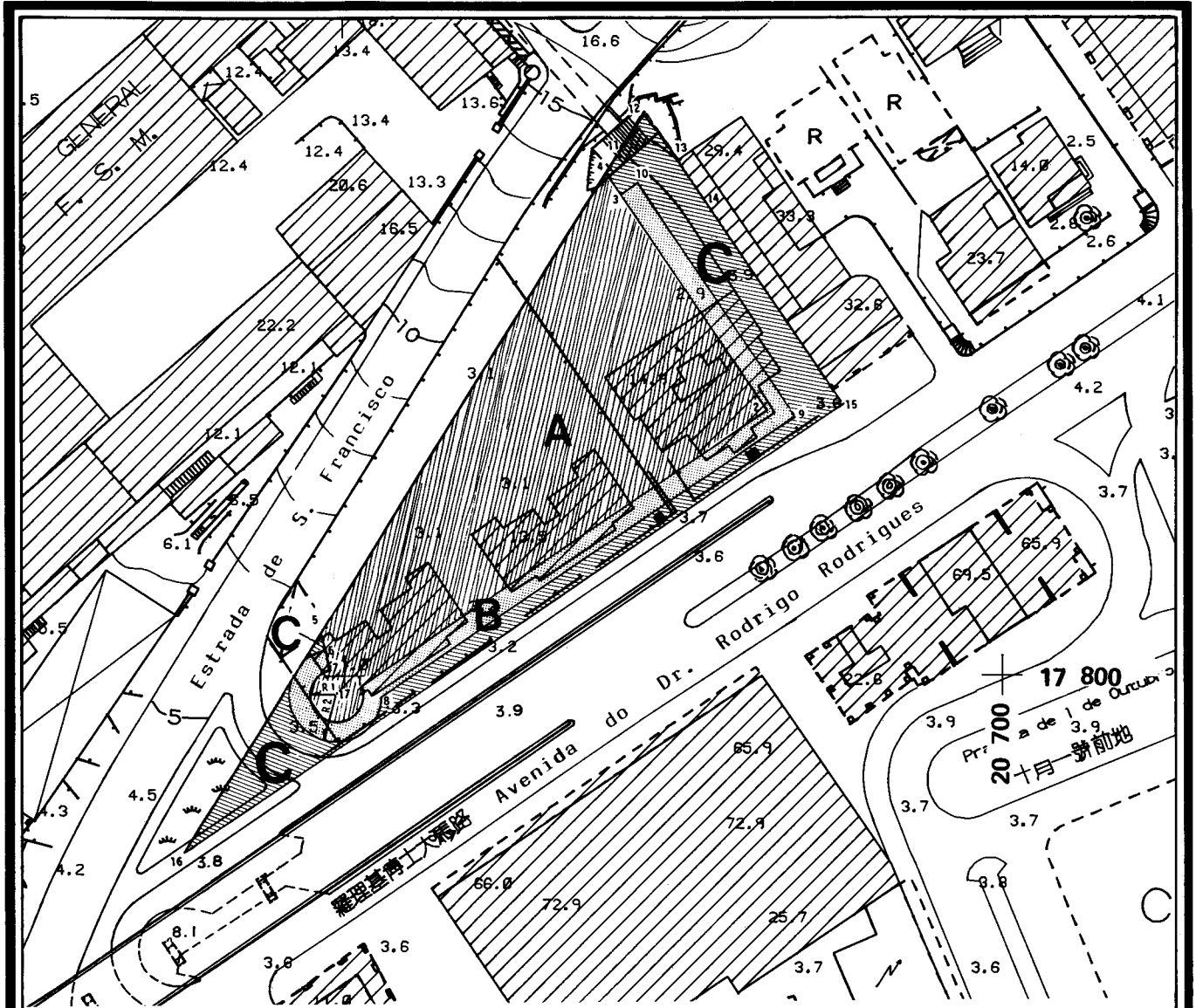
Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento do prémio estipulado na cláusula nona da escritura de contrato de concessão inicial do terreno, o segundo outorgante pagará de uma só vez, até 30 dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autorize a presente alteração, a quantia de \$ 1 387 998,00 (um milhão, trezentas e oitenta e sete mil, novecentas e noventa e oito) patacas, a título de prémio do contrato, resultante da presente revisão.

Artigo terceiro

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 19 de Junho de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



AVENIDA DO DR. RODRIGO RODRIGUES N.ºS 3, 5, 7 e
ESTRADA DE S. FRANCISCO.

	M(m)	P(m)
1	20 602.6	17 798.6
2	20 664.4	17 840.2
3	20 642.3	17 873.0
4	20 640.1	17 876.2
5	20 596.5	17 806.9
6	20 597.2	17 804.2
7	20 597.8	17 801.3
8	20 605.7	17 797.0
9	20 668.5	17 839.4
10	20 644.8	17 874.6
11	20 641.8	17 879.0
12	20 645.8	17 885.4
13	20 650.3	17 879.5
14	20 655.3	17 872.1
15	20 675.7	17 841.2
16	20 575.3	17 773.2
17	20 598.8	17 797.4

R1 = 4.0 m
R2 = 7.0 m

ÁREA A = 2 068 m²

ÁREA B = 428 m²

ÁREA C = 753 m²

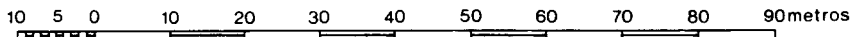
Confrontações actuais :

- Parcela A
 - NE e SW - Parcelas B e C;
 - SE - Parcela B;
 - NW - Parcela B e Jalude junto à Estrada de S. Francisco.
- Parcela B
 - Confronta em todos os pontos cardeais com as Parcelas A e C.
- Parcela C
 - NE - Prédio N.ºs 9 e 9A da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues (N.ºs 19253 e 19254, B-39) e o sopé da Colina de S. Francisco e Parcelas B e A;
 - SE - Parcelas A e B e Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues;
 - SW - Parcelas A e B e cruzamento da Estrada de S. Francisco com a Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues;
 - NW - Parcela B e Jalude junto à Estrada de S. Francisco.

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)