

Despacho n.º 162/SATOP/91

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, subdelego no director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e a Somec — Consultores, Lda., para a execução da obra do «Centro de Saúde Macau Oriental» (Fecho de contas).

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 25 de Outubro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 163/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito por Cheong Kuok Wun, de alteração de finalidade e modificação do aproveitamento dos terrenos com a área global de 126 m², sitos na Rua do Almirante Sérgio, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 22 e 22-A, em Macau, para a construção de um novo edifício destinado a comércio e habitação em regime de propriedade horizontal, (Processo n.º 1 114.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 63/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 1 de Maio de 1991, Cheong Kuok Wun, casado, residente em Macau, no Pátio de Francisco António, n.º 158, r/c, titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, dos terrenos sitos na Rua do Almirante Sérgio, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 22 e 22-A, com a área conjunta de 126 m², solicitou a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o seu aproveitamento e alterar a sua finalidade para comércio e habitação, em conformidade com o projecto que já havia apresentado na DSSOPT, em 31 de Outubro de 1990, com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor, nos termos do disposto no artigo 107.º da Lei de Terras.

2. O projecto que o requerente apresentou na DSSOPT obteve parecer favorável do Departamento de Edificações Urbanas.

3. O Departamento de Solos, não vendo inconveniente no pedido, efectuou o cálculo da renda e do prémio e elaborou uma minuta de contrato fixando as condições a que deveria obedecer a revisão dos contratos e com as quais o concessionário concordou, conforme evidencia o termo de compromisso firmado em 13 de Junho de 1991.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Julho de 1991, nada teve a objectar.

5. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da revisão da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração prestada em 21 de Outubro de 1991.

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 de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, respeitante às parcelas de terreno com a área global de 126 (cento e vinte e seis) metros quadrados, sitas na Rua do Almirante Sérgio, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 22 e 22-A, de ora em diante designadas, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 14 196 a fls. 66 do livro B-38 e 20 358 a fls. 57 v. do livro B-44 e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 346 e 357, a fls. 190 v. e 191 do livro F1, respectivamente.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado pelas letras «A» e «B» na planta anexa com o n.º 316/89, emitida, em 16 de Abril de 1991, pela DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 75 (setenta e cinco) anos, contados a partir de 14 de Fevereiro de 1939, 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 de 7 (sete) pisos e um «kok-chai», em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B» na planta n.º 316/89, da DSCC.

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

Comércio: rés-do-chão e «kok-chai», com a área global de 131 m²;

Habitação: 1.º ao 5.º andar com «duplex», com a área global de 691 m².

3. A área de 27 (vinte e sete) metros quadrados assinalada com a letra «B» na referida planta da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e denominar-se-á zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 m

(um metro e vinte centímetros), à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone, a implantar na zona.

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 \$ 1 008,00 (mil e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 3 550,00 (três mil, quinhentas e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
131 m² × \$ 6,00/m² \$ 786,00

ii) Área bruta para a habitação:
691 m² × \$ 4,00/m² \$ 2 764,00

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 aceitação das condições insertas no presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação 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 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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 publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (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 obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considerará efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído 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 do projecto referido 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 em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto 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 \$ 502 762,00 (quinhentas e duas mil, setecentas e sessenta e duas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 252 762,00 (duzentas e cinquenta e duas mil, setecentas e sessenta e duas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 250 000,00 (duzentas e cinquenta 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 \$ 89 234,00 (oitenta e nove mil, duzentas e trinta e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 1 008,00 (mil e oito) 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 devida-

mente 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 nele introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando-se o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima segunda — Foro competente

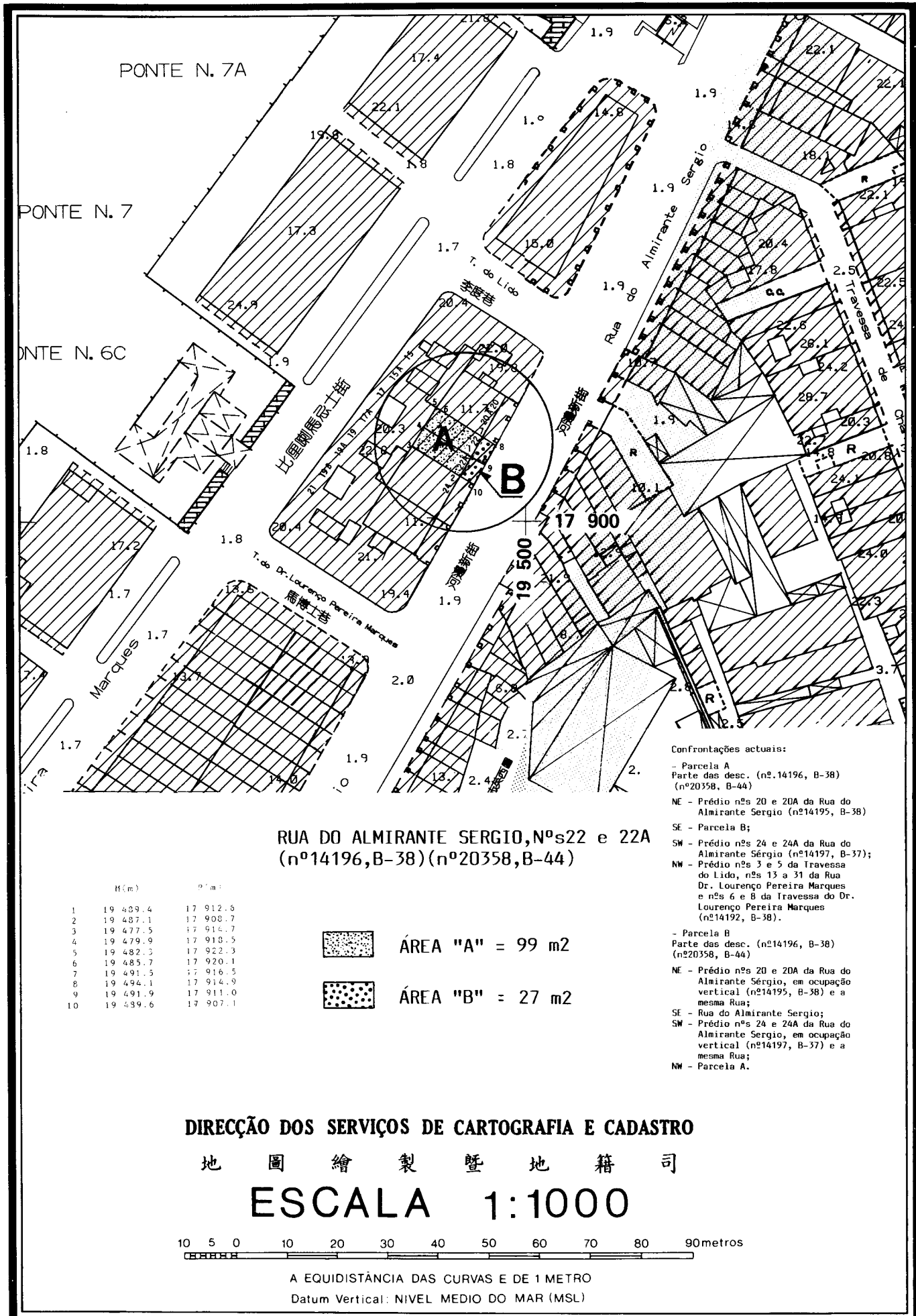
Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima terceira — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga os anteriores.

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 29 de Outubro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



**RUA DO ALMIRANTE SERGIO, N.ºs 22 e 22A
(nº14196, B-38) (nº20358, B-44)**

	H(m)	P(m)
1	19 409.4	17 912.6
2	19 487.1	17 908.7
3	19 477.5	17 914.7
4	19 479.9	17 918.5
5	19 482.3	17 922.3
6	19 485.7	17 920.1
7	19 491.5	17 916.5
8	19 494.1	17 914.9
9	19 491.9	17 911.0
10	19 489.6	17 907.1

- ÁREA "A" = 99 m²**
- ÁREA "B" = 27 m²**

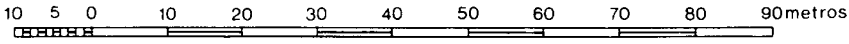
Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte das desc. (nº.14196, B-38)
(nº20358, B-44)
- NE - Prédio nºs 20 e 20A da Rua do Almirante Sérgio (nº14195, B-38)
- SE - Parcela B;
- SW - Prédio nºs 24 e 24A da Rua do Almirante Sérgio (nº14197, B-37);
- NW - Prédio nºs 3 e 5 da Travessa do Lido, nºs 13 a 31 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques e nºs 6 e 8 da Travessa do Dr. Lourenço Pereira Marques (nº14192, B-38).
- Parcela B
Parte das desc. (nº14196, B-38)
(nº20358, B-44)
- NE - Prédio nºs 20 e 20A da Rua do Almirante Sérgio, em ocupação vertical (nº14195, B-38) e a mesma Rua;
- SE - Rua do Almirante Sérgio;
- SW - Prédio nºs 24 e 24A da Rua do Almirante Sérgio, em ocupação vertical (nº14197, B-37) e a mesma Rua;
- NW - Parcela A.

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)