

Despacho n.º 26/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Lei Pang, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 74,58 m², rectificada para 72 m², sito na Avenida de Demétrio Cinatti, em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 22, destinado a habitação e comércio. Reversão de 9 m² do terreno concedido, (Processo n.º 1 136.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 79/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lei Pang, de nacionalidade chinesa, casado no regime correspondente ao da separação de bens, residente em Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 105, é titular da concessão, por arrendamento, do terreno com a área registral de 74,58 m², sito na Avenida de Demétrio Cinatti, em Macau, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 22, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 13 127 a fls. 75 do livro B-35 e inscrito a seu favor sob o n.º 6 484 a fls. 89 do livro F-7.

2. Em requerimento datado de 8 de Julho de 1991, veio aquele concessionário solicitar a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor, de acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 107.º da Lei de Terras.

3. Tendo em consideração que aquele projecto havia sido considerado passível de aprovação, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deve obedecer, as quais foram aceites pelo requerente, como se alcança do termo de compromisso firmado em 24 de Agosto de 1991.

4. O terreno em apreço, com a área rectificada, devido a novas medições, para 72 m², encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta referenciada por «Processo n.º 3 093/90», emitida em 9 de Julho, pela DSCC.

A área assinalada com a letra «B» (9 m²) reverte ao Território, passando a integrar o passeio público.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Setembro de 1991, nada teve a opor ao deferimento do pedido, deliberando, porém, dar nova redacção à cláusula primeira.

6. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração prestada em 14 de Fevereiro de 1992.

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 129.º 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 85/91/M, de 20 de Maio, determino a reversão ao Território da parcela de terreno assinalada pela letra «B» na planta referenciada por «Processo n.º 3 093/90», emitida em 9 de Julho, pela DSCC, e 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) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno sito na Avenida de Demétrio Cinatti, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 22, com a área de 74,58 m², rectificada, devido a novas medições, para 72 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 13 127 a fls. 75 do livro B-35 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 6 484 a fls. 89 do livro F-7;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 9 (nove) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta anexa, referenciada por «Processo n.º 3 093/90», emitida pela DSCC, em 9 de Julho, a desanexar do terreno identificado na alínea anterior, após demolição do edifício nele construído, a qual passa a integrar o passeio público.

2. A concessão da parcela de terreno, com a área de 63 (sessenta e três) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalada 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 75 (setenta e cinco) anos, contados a partir de 4 de Setembro de 1930, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, 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, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B» na planta n.º 3 093/90, de 9 de Julho, da DSCC.

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

Comércio: r/c e sobreloja, com a área de 101 m²;

Habitação: 1.º ao 3.º andares e 4.º andar com «duplex», com a área de 372 m².

3. A área de 9 (nove) metros quadrados assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, e que se encontra situada ao nível do solo, sob a arcada, 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 que se chamará 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), 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, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas.

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 \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 432,00 (quatrocentas e trinta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 1 570,50 (mil quinhentas e setenta patacas e cinquenta avos), resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
101 m² x \$ 4,50/m² \$ 454,50

ii) Área bruta para habitação:
372 m² x \$ 3,00/m² \$ 1 116,00

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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada 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 titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, 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, 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.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 1 000,00 (mil) 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 \$ 373 174,00 (trezentas e setenta e três mil, cento e setenta e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 186 587,00 (cento e oitenta e seis mil, quinhentas e oitenta e sete) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 186 587,00 (cento e oitenta e seis mil, quinhentas e oitenta e sete) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações trimestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 95 750,00 (noventa e cinco mil, setecentas e cinquenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 60 (sessenta) 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 \$ 432,00 (quatrocentas e trinta e duas) 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, 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 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 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

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 27 de Março de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Confrontações actuais :

- Parcela A

Parte da descrição (Nº13127,B-35)

NE - Nº20 (Nº12393,B-33), Nº2E (Nº12394,B-33) da Travessa da Escama e prédio com os Nºs20, 21 e 21A da Avenida Demétrio Cinatti e Nº2G da Travessa da Escama (Nº12391,B-33);

SE - Nº2C da Travessa da Escama (Nº12392,B-33);

SW - Nº23 da Avenida Demétrio Cinatti (Nº13208,B-35);

NW - Parcela B.

- Parcela B

Parte da descrição (Nº13127,B-35), em ocupação vertical.

SE - Parcela A;
Restantes pontos cardeais - Avenida Demétrio Cinatti.

	S (m)	P (m)
1	19 742.7	18 936.0
2	19 741.7	18 931.8
3	19 777.5	18 935.0
4	19 775.6	18 935.3
5	19 776.5	18 939.7
6	19 773.4	18 939.2



ÁREA "A" = 63 m2

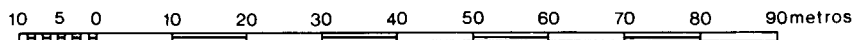


ÁREA "B" = 9 m2

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)