

Despacho n.º 107/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Wong Bing Tong, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, dos terrenos com a área global de 166 m², sitos na Rua do Almirante Sérgio n.º 56-58, em virtude da modificação do seu aproveitamento, com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação.

Redução da área concedida para 139 m², por reversão ao Território, da área global de 27 m² para serem integrados na via pública, devido aos novos alinhamentos (Proc. n.º 1 141.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 45/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Wong Bing Tong, casado com Chan Wai Fong, no regime de separação de bens, com domicílio em Macau, na Avenida de Sidónio Pais, n.º 43 - AD, 1.º andar, apartamento B, edifício «Kong Cheong», bloco I, solicitou, em 30 de Janeiro de 1991, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno onde se encontram implantados os edifícios n.º 56 e 58, da Rua do Almirante Sérgio, em Macau, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT com conseqüente revisão do contrato de concessão em vigor.

2. Os terrenos em apreço, que se encontram assinalados com as letras «A», «B», «C» e «D» na planta n.º 3 116/90, emitida em 20 de Maio de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, acham-se descritos sob os n.º 12 692 e 12 693 a fls. 48 e 48 v. do livro B-34 e inscritos a favor do requerente sob os n.º 380 a fls. 4 v. do livro F-2 e 23 673 a fls. 172 v. do livro F-26, por haver adquirido o direito resultante da concessão dos mesmos, incluindo a propriedade de construção, por escrituras lavradas no 1.º Cartório Notarial de Macau, em 23 de Outubro de 1990 e 6 de Março de 1989, respectivamente.

3. Tendo em consideração o projecto apresentado, 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 deveria obedecer, as quais foram aceites pelo requerente, conforme se alcança do termo de compromisso por ele firmado em 31 de Março de 1992.

4. De acordo com essa minuta, as parcelas de terreno assinaladas com as letras «C» e «D» na já citada planta, reverteram ao Território para serem integradas na via pública, ficando a área concedida reduzida globalmente para 139 m².

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Maio de 1992, nada teve a opor.

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 da revisão da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração prestada em 28 de Julho 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 das parcelas de terreno assinaladas com as letras «C» e «D» na planta n.º 3 116/90, emitida em 20 de Maio, 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 dos contratos de concessão, por arrendamento, dos terrenos situados na Rua do Almirante Sérgio, onde se encontram implantados os edifícios n.º 56 e 58, com a área global inicial de 166 m² (cento e sessenta e seis) metros quadrados, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.º 12 692 e 12 693 a fls. 48 e 48 v. do livro B-34, respectivamente, e inscritos a favor do segundo outorgante sob os n.º 380 a fls. 4 v. do livro F-2 e n.º 23 673 a fls. 172 v. do livro F-26 que se encontram assinalados pelas letras «A», «B», «C» e «D», respectivamente, na planta n.º 3 116/90, emitida em 20 de Maio de 1991, pela DSCC, e que faz parte integrante deste contrato;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, das parcelas de terreno, com as áreas de 13 (treze) metros quadrados e 14 (catorze) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, com as letras «C» e «D», na planta supramencionada, a desanexar das descrições acima indicadas n.º 12 692 e 12 693, destinadas a passeio público;

c) As parcelas de terreno, assinaladas com as letras «A» e «B», com as áreas de 68 (sessenta e oito) metros quadrados e 71 (setenta e um) metros quadrados, destinam-se a ser anexadas, após demolição dos edifícios nelas existentes, passando a constituir um único lote com a área global de 139 (cento e trinta e nove) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 12 de Janeiro de 2006.

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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: r/c (com «kok-chai»), com 186 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º piso (duplex), com 913 m².

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a pavimentação das parcelas destinadas a passeio público e assinaladas com as letras «C» e «D» na planta n.º 3 116/90, da DSCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

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 \$ 1 112,00 (mil, cento e doze) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 4 768,00 (quatro mil, setecentas e sessenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:
186 m² x \$ 6,00/m² \$ 1 116,00

ii) Área bruta para a habitação:
913 m² x \$ 4,00/m² \$ 3 652,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da área, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o 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 sexta — 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 iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data referida no número anterior.

Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 1000,00 (mil) 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 934 598,00 (novecentas e trinta e quatro mil, quinhentas e noventa e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 434 598,00 (quatrocentas e trinta e quatro mil, quinhentas e noventa e oito) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 263 200,00 (duzentas e sessenta e três mil e duzentas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, após a data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula nona — 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 \$ 1 112,00 (mil, cento e doze) 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*.

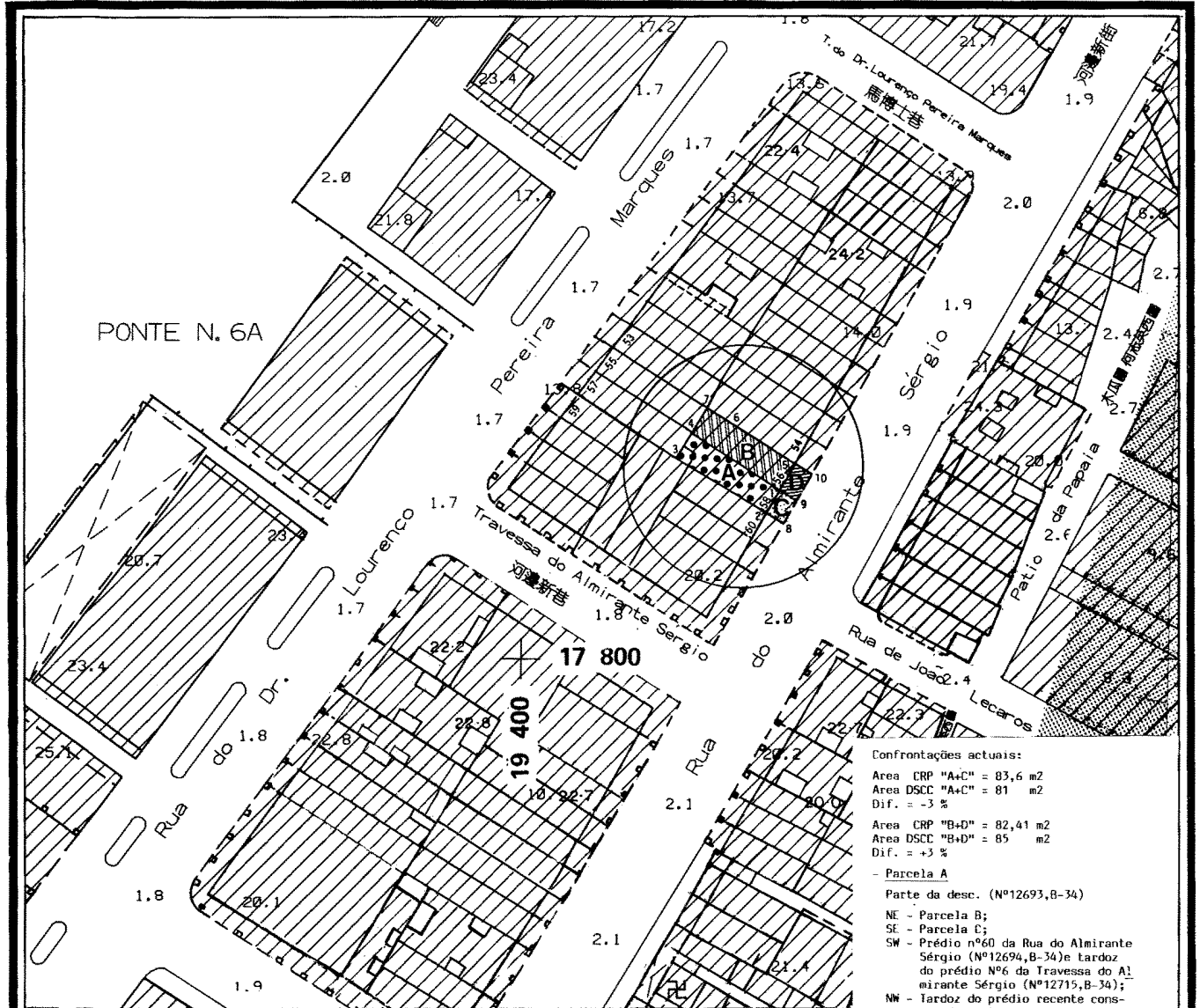
Cláusula décima terceira — Foro competente

Para efeitos de 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 31 de Julho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Confrontações actuais:

Area CRP "A+C" = 83,6 m²
 Area DSCC "A+C" = 81 m²
 Dif. = -3 %

Area CRP "B+D" = 82,41 m²
 Area DSCC "B+D" = 85 m²
 Dif. = +3 %

- Parcela A

Parte da desc. (Nº12693,B-34)

- NE - Parcela B;
- SE - Parcela C;
- SW - Prédio nº60 da Rua do Almirante Sérgio (Nº12694,B-34) e tardo do prédio nº6 da Travessa do Almirante Sérgio (Nº12715,B-34);
- NW - Tardo do prédio recente construído no terreno do antigo nº 57 da mesma Rua (Nº12710,B-34)

- Parcela B

Parte da desc. (Nº12692,B-34)

- NE - Prédio nº54 da Rua do Almirante Sérgio (Nº12691,B-34);
- SE - Parcela D;
- SW - Parcela A;
- NW - Tardo do prédio nº55 da Rua Dr. Lourenço Pereira Marques (Nº12709, B-34).

- Parcela C

Parte da desc. (Nº12693,B-34)

- NE - Parcela D;
- SE - Rua do Almirante Sérgio;
- SW - Prédio nº60 da Rua do Almirante Sérgio, em ocupação vertical (Nº 12694,B-34) e a mesma Rua;
- NW - Parcela A.

- Parcela D

Parte da desc. (Nº12692,B-34)

- NE - Prédio nº54 da Rua do Almirante Sérgio em ocupação vertical (Nº 12691,B-34) e a mesma Rua;
- SE - Rua do Almirante Sérgio;
- sw - Parcela C;
- NW - Parcela B.

RUA DO ALMIRANTE SÉRGIO, Nºs56 e 58

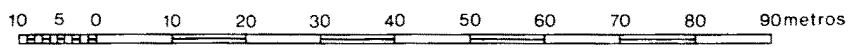
	M (m)	P (m)
1	19 439.1	17 825.6
2	19 437.1	17 822.0
3	19 423.5	17 830.5
4	19 425.9	17 834.2
5	19 441.4	17 829.5
6	19 432.7	17 835.1
7	19 428.3	17 837.9
8	19 439.6	17 820.4
9	19 441.7	17 824.0
10	19 444.0	17 827.9

- ÁREA "A" = 68 m²
- ÁREA "B" = 71 m²
- ÁREA "C" = 13 m²
- ÁREA "D" = 14 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)