

Despacho n.º 101/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento Predial Chinabest, Limitada, de alteração de finalidade e modificação do aproveitamento do terreno, concedido por arrendamento e com dispensa de hasta pública, com a área de 450 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, sito em Macau, na Rua Marginal do Canal dos Patos.

Reversão ao Território da parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, para cumprimento dos novos alinhamentos.

Multa por incumprimento do prazo global de aproveitamento do terreno (Processo n.º 772.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 30/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública de contrato de concessão, outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 17 de Novembro de 1989, lavrada a fls. 94 e seguintes do livro n.º 272, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Sociedade de Investimento Predial Chinabest, Limitada, com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 35, edifício Ka Fai, 1.º, «A», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 3 414 a fls. 148 do livro C-9.º, ficou titular do direito resultante da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 450 m², situado no gaveto formado pela Rua Marginal do Canal dos Patos e Rua dos Currais, em Macau, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com a finalidade comercial e industrial.

2. Por requerimento de 2 de Março de 1990, a concessionária, alegando alterações do mercado imobiliário ao longo de mais de um ano e dificuldades de recrutamento de mão-de-obra especializada que inviabilizaram a instalação da fábrica de produtos de laca chinesa, veio solicitar a alteração de finalidade do edifício para habitação e comércio, pedido este que foi superiormente indeferido.

3. Na sequência do despacho de indeferimento a concessionária apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno por mais um ano, pedido este que foi sancionado superiormente, tendo em conta o processo de desocupação do terreno concretizado em Outubro de 1989, e atendendo à instabilidade no mercado imobiliário na sequência dos acontecimentos na República Popular da China, em 4 de Junho de 1989.

4. Em 2 de Abril de 1991, a concessionária solicita nova prorrogação do prazo de aproveitamento devido ao longo período já decorrido e por requerimento de 21 de Agosto de 1991 peticiona novamente a alteração de finalidade, alegando ser quase nula a procura de instalações industriais de reduzidas dimensões.

Refere ainda ter já cumprido o estabelecido no contrato de concessão relativamente ao prémio e à desocupação do terreno.

5. Por meu despacho datado de 21 de Outubro de 1991, indeferi o pedido de alteração de finalidade, autorizei a prorrogação do prazo e determinei a aplicação da multa máxima no montante de \$ 90 000,00 (noventa mil) patacas.

6. A multa em apreço foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 21 de Julho de 1992, através da guia de receita n.º 13, do Governo de Macau, emitida pela Comissão de Terras.

7. Entretanto, em 4 de Maio de 1992, a concessionária apresentou uma exposição, na sequência do que solicitei nova informação sobre o assunto e que se auscultasse a Direcção dos Serviços de Economia (DSE), relativamente ao pedido de alteração de finalidade, tendo esta informado no sentido de que dada a conjuntura do momento se julgava dispensável a criação de mais um espaço industrial por estar a ser detectada uma retracção na sua procura.

8. Em face do parecer daquela Direcção de Serviços autorizei a alteração de finalidade da concessão para comércio e habitação, e determinei que o cálculo do prémio pela revisão do contrato fosse efectuado de acordo com as tabelas actualizadas.

9. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) procedeu ao cálculo do prémio da revisão do contrato de concessão e elaborou a minuta de alteração do mesmo, aceite pela concessionária, conforme carta apresentada em 2 de Março de 1994.

10. O terreno em causa encontra-se duplamente descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 218 a fls. 35 do livro B-20M e n.º 21 844 a fls. 100 v. do livro B-103, inscrito a favor da concessionária sob o n.º 594 a fls. 37 do livro F-5M e n.º 24 961 a fls. 91 do livro F-30, respectivamente.

Dado que a descrição n.º 22 218 e inscrição respectiva contêm algumas imprecisões, deverá a mesma descrição ser inutilizada.

11. O terreno está assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 56/89, emitida em 17 de Junho de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

Para cumprimento dos novos alinhamentos, a área do terreno é reduzida para 423 m², assinalada pela letra «A» na planta supramencionada.

12. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 5 de Maio de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do pedido, deliberando, todavia, dar nova redacção ao artigo primeiro.

13. 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 da concessão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 27 de Junho de 1994, assinalada por Chac Lam Chu, natural de Macau, casado, residente em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 35, 1.º A, em nome e representação da sociedade requerente, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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, determino a reversão ao Território

rio da parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta n.º 56/89, emitida pela DSCC, em 17 de Junho de 1993, e defiro o pedido identificado em epígrafe, passando a concessão a reger-se pelas condições expressas na escritura outorgada em 17 de Novembro de 1989, na DSF, com as alterações introduzidas pelo presente despacho, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade de Investimento Predial Chinabest, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Constitui objecto do presente contrato a alteração de finalidade do aproveitamento do terreno, com a área registral de 450 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, situado em Macau, no gaveto da Rua Marginal do Canal dos Patos com a Rua dos Currais, descrito na CRPM sob o n.º 21 844 a fls. 100 v. do livro B-103 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 24 961 a fls. 91 do livro F-30, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 56/89, emitida em 17 de Junho de 1993, pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

2. No âmbito da presente revisão e por força dos novos alinhamentos a área é reduzida para 423 (quatrocentos e vinte e três) metros quadrados, com as confrontações e limites indicados na mencionada planta, na qual se acha assinalada com a letra «A».

3. A concessão do terreno, agora com a área de 423 (quatrocentos e vinte e três) metros quadrados, assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado simplesmente por terreno, rege-se pelas cláusulas do contrato titulado por escritura pública outorgada em 17 de Novembro de 1989, com as alterações ora introduzidas nas cláusulas terceira, quarta, sexta e décima primeira do contrato de concessão, que passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo oito pisos.

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

Habitação: do 1.º ao 5.º andar, com dúplex, com a área de 2 367 m²;

Comércio: cave, rés-do-chão e «koc-chai», com a área de 988 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 4,00 (quatro) patacas por metro

quadrado do terreno concedido, no montante global de \$1 692,00 (mil seiscentas e noventa e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 7 698,00 (sete mil, seiscentas e noventa e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

2 367 m² x \$ 2,00/m² \$ 4 734,00

ii) Área bruta para comércio:

988 m² x \$ 3,00/m² \$ 2 964,00

2.

3.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação das parcelas «A», «B» e «C» assinaladas na planta n.º 56/89, emitida em 17 de Junho de 1993, pela DSCC, e remoção das mesmas de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula décima primeira — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$1 692,00 (mil seiscentas e noventa e duas) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2.

Artigo segundo

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo de 24 (vinte e quatro) 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, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram 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 entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo indicado no número anterior, a segunda outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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 de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Artigo terceiro

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no artigo segundo do presente contrato, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita à multa de \$ 5 000,00 (cinco 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 sujeita à multa correspondente ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade referida no número anterior, em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultam exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 deste artigo, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Artigo quarto

Sem prejuízo do pagamento do prémio fixado na cláusula décima do contrato de concessão, titulado por escritura pública outorgada em 17 de Novembro de 1989, a segunda outorgante paga ainda, por força da presente alteração, a importância de \$ 5 641 875,00 (cinco milhões, seiscentas e quarenta e uma mil, oitocentas e setenta e cinco) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 2 800 000,00 (dois milhões e oitocentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente alteração do contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 2 841 875,00 (dois milhões, oitocentas e quarenta e uma mil, oitocentas e setenta e cinco) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 495 963,00. (um milhão, quatrocentas e noventa e cinco mil, novecentas e sessenta e três) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho referido na alínea anterior.

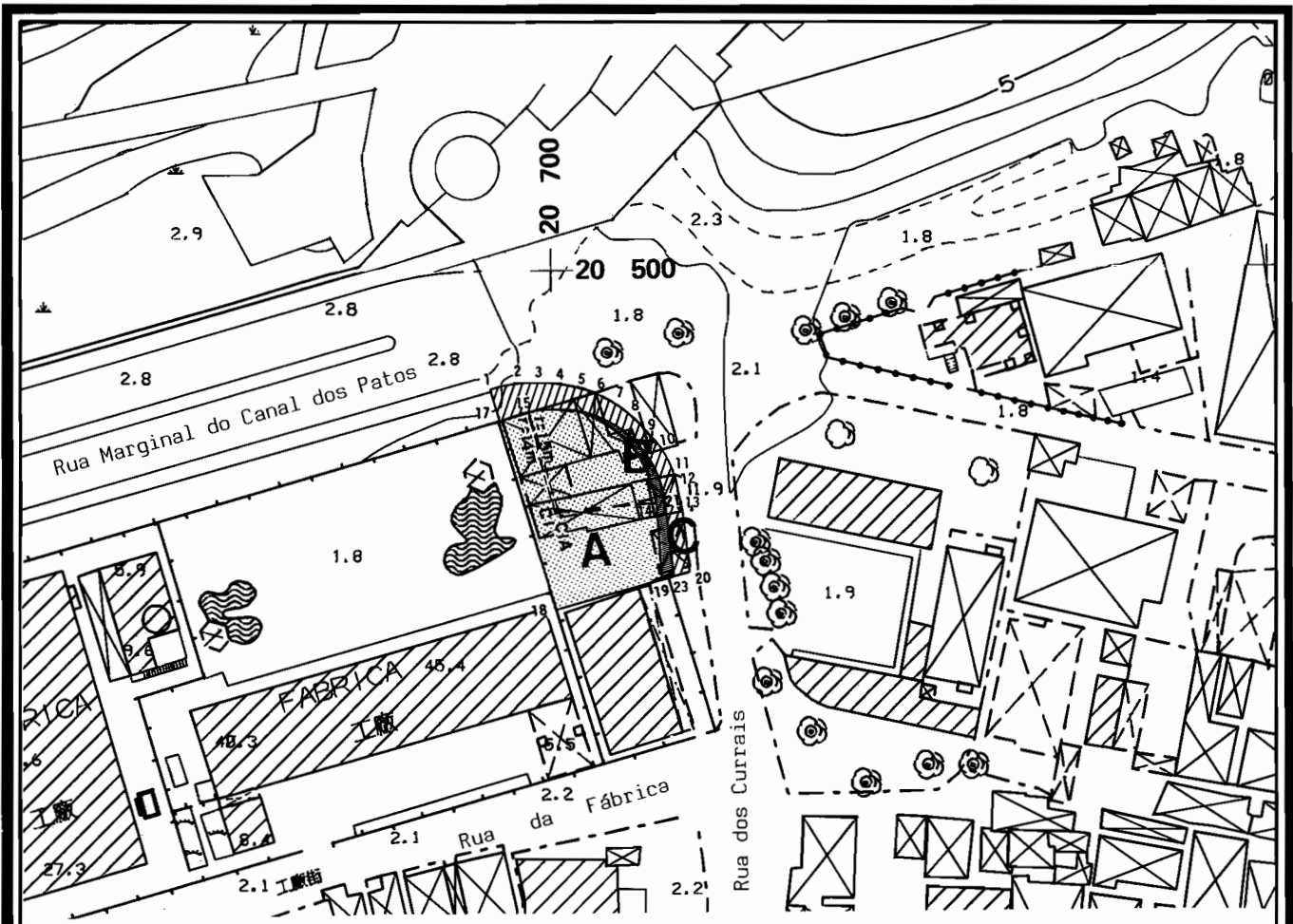
Artigo quinto

Por força da presente alteração é suprimida a cláusula nona do contrato de concessão, titulado por escritura pública outorgada em 17 de Novembro de 1989, sendo a numeração das cláusulas seguintes adequada em conformidade.

Artigo sexto

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 21 de Julho de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



GAVETO DA RUA MARGINAL DO CANAL DOS PATOS COM A RUA DOS CURRAIS

	M(m)	P(m)
1	20 691,7	20 483,7
2	20 695,3	20 484,2
3	20 698,4	20 484,3
4	20 701,4	20 484,0
5	20 704,2	20 483,3
6	20 706,9	20 482,4
7	20 709,4	20 481,2
8	20 711,7	20 479,6
9	20 713,7	20 477,6
10	20 715,4	20 475,4
11	20 716,7	20 472,9
12	20 717,5	20 470,3
13	20 718,1	20 467,6
14	20 714,4	20 467,6
15	20 696,6	20 480,0
C1	20 700,5	20 466,5
17	20 693,1	20 478,9
18	20 700,4	20 453,1
19	20 715,3	20 457,1
20	20 719,0	20 458,1
21	20 715,6	20 468,5
ClA	20 700,9	20 465,6
23	20 716,6	20 457,4



Área "A" = 423 m²



Área "B" = 27 m²



Área "C" = 124 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte do terreno da desc. (Nº21844, B-103).
- N - Parcela B;
S - Terreno do Território concedido a Mou Hou Chap (Escrt. de 07. 02.73 da D.S.F.);
E - Parcela C;
W - Terreno descrito sob o (Nº9867, B-26).
- Parcela B
Parte do terreno da desc. (Nº21844, B-103) a reverter ao Território (área a desocupar pelo concessionário).
- N/E - Parcela C;
S - Terreno do Território concedido a Mou Hou Chap (Escrt. de 07.02.73 da D.S.F.);
W - Parcela A.
- Parcela C
Terreno do Território a ser desocupado pelo requerente.
- N - Rua Marginal do Canal dos Patos;
S - Parcelas A e B, Terreno do Território concedido a Mou Hou Chap (Escrt. de 07.02.73 da D.S.F.);
E - Rua dos Currais;
W - Parcela B e Terreno descrito sob o (Nº9867, B-26).

OBS: As parcelas A + B, correspondem à totalidade do terreno da desc. (Nº21844, B-103).

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)