

Despacho n.º 66/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito por Zhen Longxin, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 123 m², sito em Macau, na Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, n.º 33, por modificação do aproveitamento com a construção de um edifício afecto a habitação e comércio (Processo n.º 1 472.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 105/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Zhen Longxin, que também usa o nome de Zhen Longkun, solteiro, maior, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Hong Kong, Chatam Road South, n.º 105-107, 6.º andar, «B», apartamento «Lim Chi», Kowloon, é titular do direito resultante da concessão por arrendamento do terreno situado em Macau, na Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, onde se encontra construído o prédio n.º 33.

2. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, em 7 de Dezembro de 1994, Hoi Chi Meng, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua da Sé, n.ºs 10-B e 10-C, rés-do-chão «B», na qualidade de bastante procurador de Zhen Longxin, veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno, de acordo com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) e que foi considerado passível de aprovação condicionada, por despacho do director dos Serviços de 25 de Julho de 1994.

3. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 12 698 a fls. 51 do livro B-34 e inscrito a favor do concessionário sob o n.º 1 525 a fls. 86 do livro F-6K.

Encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 135/90, emitida, em 31 de Maio de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), e tem a área rectificada, por nova medição, de 123 metros quadrados.

4. Após a apresentação dos documentos necessários à instrução do processo, 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 revisão da concessão deve obedecer, as quais foram aceites pelo requerente mediante declaração apresentada em 13 de Outubro de 1995.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Novembro de 1995, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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 da concessão foram expressamente aceites pelo concessionário Zhen Longxin mediante declaração apresentada em 6 de Maio de 1996.

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, defiro o pedido identificado em epígrafe nos termos do

contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Zhen Longxin, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno onde se encontra implantado o prédio n.º 33, da Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, em Macau, descrito na CRPM sob o n.º 12 698 a fls. 51 do livro B-34 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 1 525 a fls. 86 do livro F-6K, com a área global de 128,80 (cento e vinte e oito vírgula oitenta) metros quadrados, rectificada, por novas medições, para 123 (cento e vinte e três) metros quadrados, que se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 135/90, emitida, em 31 de Maio de 1994, pela DSCC, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão 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 12 de Janeiro de 1931, data da outorga da escritura pública da concessão inicial.

2. O prazo de arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: com a área de 72 m²;

Habitacional: com a área de 740 m².

3. A área de 61 (sessenta e um) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supra-identificada, situada ao nível do solo sob arcadas, é 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 chama-se zona de passeio sob arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, com excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, 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 paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 984,00 (novecentas e oitenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 3 392,00 (três mil, trezentas e noventa e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

72 m² x 6,00/m² 432,00 patacas

ii) Área bruta para habitação:

740 m² x 4,00/m² 2 960,00 patacas

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

3. As rendas são 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 estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados 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 deve, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, para a elaboração e aprovação 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 mesma.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera 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, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo 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.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixa-

dos na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até 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 sujeito a multa 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 cuja produção esteja, 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 660 422,00 (seiscentas e sessenta mil, quatrocentas e vinte e duas) patacas, que será liquidado integralmente e de uma só vez, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 actualiza a caução para o valor de 984,00 (novecentas e oitenta e quatro) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deve 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, 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 — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;
- b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;
- c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima segunda — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar qualquer dos seguintes factos:

- a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) 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*.

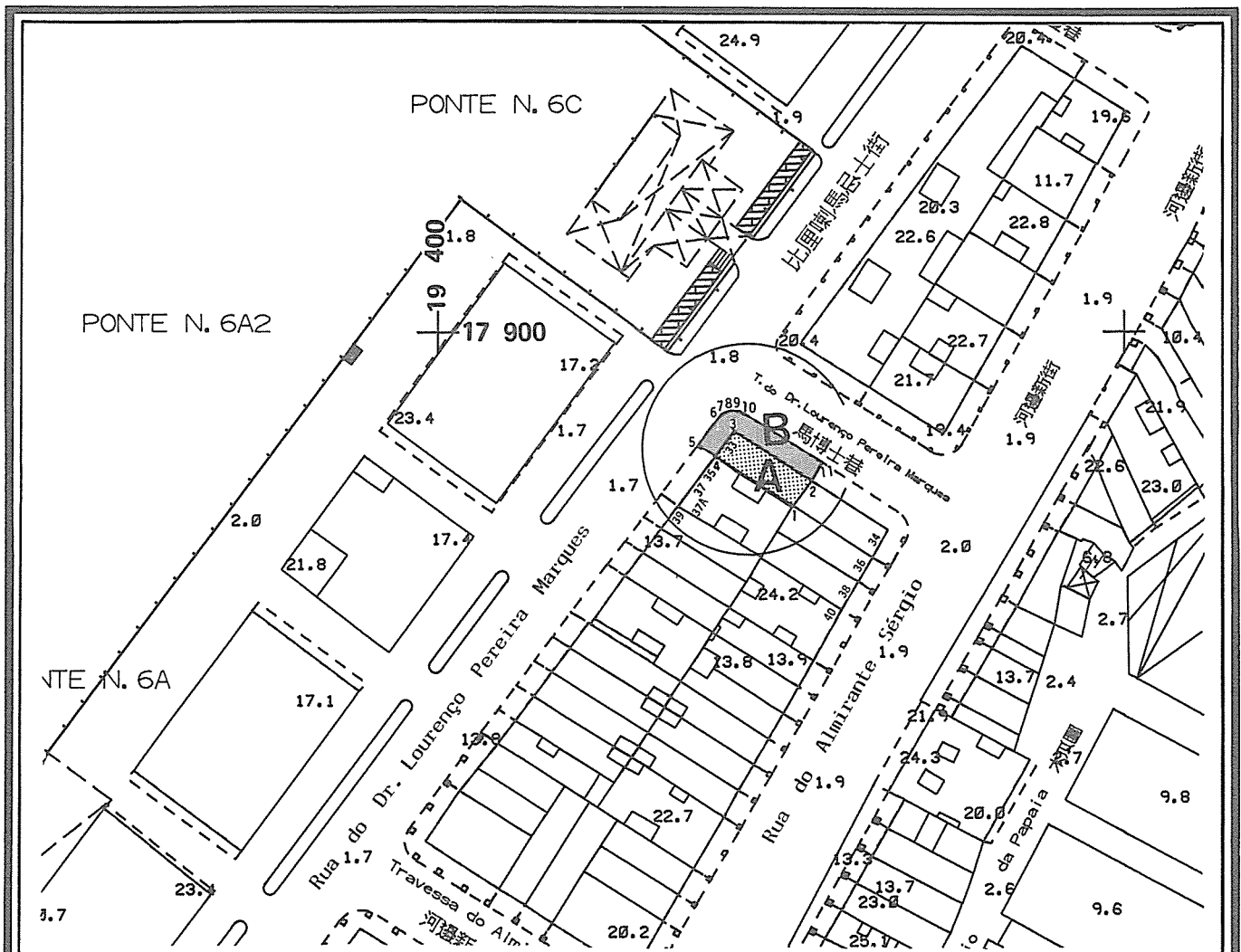
Cláusula décima terceira — Foro competente

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

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se nos casos omissos pela Lei n.º 6/180/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Maio de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, Nº 33.

- CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

- Parcela A
Parte da desc. (nº12698, B-34) com passeio público sob arcadas.

NE/NW - Parcela B;
SE - Tardoz do prédio nº34 da Rua do Almirante Sérgio (nº12681, B-34);
SW - Prédio nº35 da Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques (nº12699, B-34);

- Parcela B
Parte da desc. (nº12698, B-34)

NE - Travessa do Dr. Lourenço Pereira Marques;
SE - Parcela A e prédio nº34 da Rua Almirante Sérgio, em ocupação vertical (nº12681, B-34) e a Travessa do Dr. Lourenço Pereira Marques;
SW - Parcela A e prédio nº35 da Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, em ocupação vertical (nº12699, B-34) e a mesma Rua;
NW - Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques.

Obs: As parcelas "A+B" constituem a totalidade do terreno da desc. (nº12698, B-34).

N.º	M (m)	P (m)
1	19451.8	17874.8
10454.3	17878.2	17878.2
10443.3	17899.9	17899.9
10440.0	17882.0	17882.0
10437.7	17883.3	17883.3
10440.0	17887.4	17887.4
10441.1	17888.1	17888.1
10442.2	17888.7	17888.7
10443.3	17889.0	17889.0
10444.4	17889.9	17889.9
10456.0	17881.0	17881.0

Área "A" = 62 m²

Área "B" = 61 m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)