

Despacho n.º 84/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Sociedade de Construção Central, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 9 820 m², sito na ilha da Taipa, na Estrada de Pac-On, em frente da subestação da CEM, por modificação do objecto da concessão.

Reversão, por força do novo alinhamento definido para o local, de 3 parcelas de terreno, com as áreas de 1 076 m², 61 m² e 56 m², e concessão, no mesmo regime e pelos mesmos motivos, de uma parcela com a área de 1 005 m², ficando o terreno com a área reduzida para 9 632 m² (Processo n.º 6 141.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 7/96, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 7 de Setembro de 1990, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 9 820 m², sito na ilha da Taipa, na zona fronteira à subestação da CEM, a favor da Sociedade de Construção Central, Limitada, com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 1, «N-O», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 214 a fls. 139 do livro C-6.

2. Nos termos do estipulado nas cláusulas terceira e quinta do contrato, o terreno deveria ser aproveitado com a construção de 3 blocos, em regime de propriedade horizontal, destinados a habitação e estacionamento, no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data de publicação do Despacho n.º 177/GM/89, que autorizou a celebração da respectiva escritura, ou seja, até 29 de Dezembro de 1992.

3. Todavia, só em 15 de Agosto de 1990 foi emitida a Planta de Alinhamento Oficial que alterou os limites da área da concessão definida no contrato, pelo que se impunha a revisão do mesmo.

4. Este facto, na opinião da concessionária, determinou que o projecto de arquitectura, com as alterações mandadas introduzir, só viesse a ser aprovado em 9 de Março de 1992, tal como o projecto de aterro, provocando um atraso no aproveitamento do terreno, razões pelas quais solicitou, em requerimento de 7 de Outubro de 1992, a prorrogação do prazo de aproveitamento por mais 36 meses.

5. Este pedido foi analisado pelo Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) que concluiu pela necessidade de revisão do contrato, devido, designadamente, aos novos alinhamentos, e que, na verdade, a requerente havia cumprido todos os prazos excepto no que se refere à apresentação dos projectos de obra para os blocos II e III que sofreram um atraso de 45 dias em relação ao estabelecido.

6. Em face disto foi colocada à minha consideração a prorrogação do prazo apenas por 24 meses, com a qual concordei, conforme meu despacho de 20 de Novembro de 1992.

7. Porém, em 7 de Setembro de 1993, a concessionária submeteu à apreciação da DSSOPT um novo estudo prévio referente ao terreno a ocupar pelos blocos II e III, o qual obteve despacho de indeferimento fundamentado no parecer emitido pelo Gabinete de Planeamento Urbano daquela Direcção de Serviços.

8. Não restando outra alternativa à concessionária que não a de prosseguir com a construção dos blocos II e III de acordo com os projectos apresentados, veio esta, por requerimento de 5 de Julho de 1994, solicitar nova prorrogação do prazo de aproveitamento por mais 18 meses.

9. Foi então que o Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato de revisão da concessão, que a concessionária aceitou, mas sem deixar de manifestar a sua surpresa pela eventualidade de aplicação da multa proposta por esse departamento, no montante de 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas, pelo incumprimento do prazo para apresentação do projecto de obra dos blocos II e III.

10. O processo seguiu, então, a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Fevereiro de 1996, nada teve a opor ao deferimento do pedido, deliberando, ainda, dever aplicar-se a multa de 45 000,00 (quarenta e cinco mil) patacas, pelo incumprimento verificado.

11. O terreno em apreço encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRPM) sob o n.º 21 991 a fls. 177 do livro B-104A e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 369 do livro F-1.

12. Por força do alinhamento definido para o local, as parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1», «A2» e «A3» na planta n.º 908/89, emitida, em 9 de Janeiro de 1996, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as áreas de 1 076 m², 61 m² e 56 m², respectivamente, destinam-se a reverter ao Território para integrarem o domínio público. Pelos mesmos motivos, a parcela de terreno assinalada na referida planta com a letra «B», não descrita na CRPM e com a área de 1 005 m², destinou-se a ser concedida à requerente no mesmo regime.

13. O terreno em causa passa, assim, a ser constituído pelas parcelas assinaladas na planta supra-referida com as letras «A» e «B», passando a constituir um único lote, após anexação e aproveitamento conjunto, com a área de 9 632 m².

14. 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 presente revisão e concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração, datada de 5 de Junho de 1996, subscrita por Raimundo Ho, aliás Ho Chuk Kuan, casado, natural de Macau, com domicílio profissional na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 1, «N-O», em Macau, na qualidade de gerente, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

15. A multa em apreço foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 30 de Maio de 1996, através da guia de receita eventual n.º 83 do Governo de Macau, emitida, em Maio de 1996, pela Comissão de Terras, conforme quintuplicado que se encontra arquivado no processo desta Comissão.

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 29.º, 49.º e seguintes, 57.º e 107.º, todos 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 entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Sociedade de Construção Central, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato e em consequência dos novos alinhamentos definidos para a zona do Pac-On, na ilha da Taipa, junto à subestação da CEM, é autorizada:

a) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 9 820 (nove mil, oitocentos e vinte) metros quadrados, situado na zona fronteira à subestação da CEM, na ilha da Taipa, descrito na CRPM sob o n.º 21 991 a fls. 177 do livro B-104A e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 369 do livro F-1, que se encontra assinalado com as letras «A», «A1», «A2» e «A3» na planta n.º 908/89, emitida, em 9 de Janeiro de 1996, pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, das parcelas de terreno com a área global de 1 193 (mil, cento e noventa e três) metros quadrados, assinaladas com as letras «A1», «A2» e «A3» na planta acima mencionada, a desanexar do terreno referido na alínea anterior e que se destinam a integrar o domínio público do Território;

c) A concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mesma planta, com a área de 1 005 (mil e cinco) metros quadrados e com o valor atribuído de 3 150 208,00 (três milhões, cento e cinquenta mil, duzentas e oito) patacas, não descrita na CRPM.

2. Em consequência do referido no n.º 1 deste artigo, a concessão agora com a área reduzida para 9 632 (nove mil, seiscentos e trinta e dois) metros quadrados, que se encontra assinalada com as letras «A» e «B» na mencionada planta, constitui um único lote, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e rege-se pelo presente contrato e pelas cláusulas do contrato titulado por escritura pública de 7 de Setembro de 1990, lavrada a fls. 91 e seguintes do livro 279 da DSF, com as alterações ora introduzidas nas cláusulas segunda, terceira, quarta e sexta, que passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 7 de Setembro de 1990.
2.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um conjunto de 3 (três) blocos, em regime de propriedade horizontal, compreendendo o bloco I, 15 pisos, e os blocos II e III, 11 pisos cada.

2. O conjunto de 3 (três) blocos referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: com a área de 20 582 m²;
Estacionamento: com a área de 3 119 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 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar:

i) 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação e estacionamento;

ii) 5,00 (cinco) patacas por metro quadrado de área descoberta tratada.

2.

3.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

a) A desocupação do terreno e a remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) O tratamento paisagístico das encostas que não forem ocupadas, em conformidade com o estabelecido na Planta de Alinhamento Oficial aprovada em 26 de Janeiro de 1995.

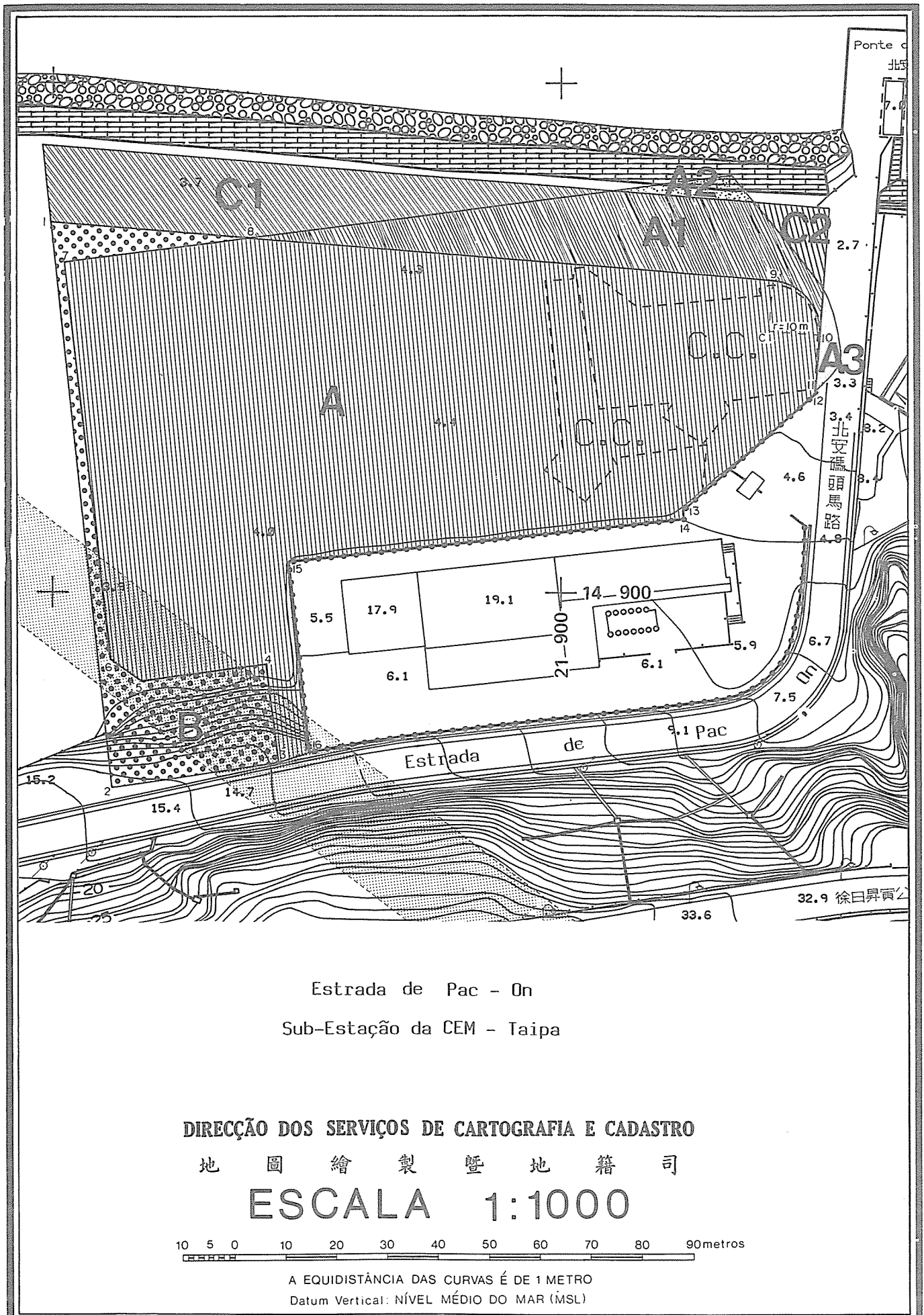
Artigo segundo

Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 36 (trinta e seis) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão titulado por escritura pública de 7 de Setembro de 1990, é prorrogado até 30 de Junho de 1996.

Artigo terceiro

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Junho de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Estrada de Pac - On
 Sub-Estação da CEM - Taipa

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO


地圖繪製暨地籍司


ESCALA 1:1000


10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros


A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
 Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)


| N.º | H (m) | P (m) |
|-----|-------|---------|
| 1 | 799,6 | 14972,7 |
| 2 | 811,7 | 14851,4 |
| 3 | 844,1 | 14851,4 |
| 4 | 842,2 | 14851,4 |
| 5 | 817,7 | 14851,4 |
| 6 | 811,7 | 14851,4 |
| 7 | 800,0 | 14954,1 |
| 8 | 831,4 | 14954,1 |
| 9 | 800,0 | 14954,1 |
| 10 | 800,0 | 14954,1 |
| 11 | 800,0 | 14954,1 |
| 12 | 800,0 | 14954,1 |
| 13 | 800,0 | 14954,1 |
| 14 | 800,0 | 14914,0 |
| 15 | 800,0 | 14914,0 |
| 16 | 856,4 | 14906,1 |
| 17 | 856,4 | 14868,5 |
| 18 | 856,4 | 14868,5 |
| 19 | 856,4 | 14868,5 |
| 20 | 940,9 | 14951,4 |


 Área "A" = 8 627 m²


 Área "A1" = 1 076 m²

 Área "A2" = 61 m²

 Área "A3" = 56 m²

 Área "B" = 1 005 m²

 Área "C1" = 1 139 m²

 Área "C2" = 116 m²

-Confrontações actuais:

-Parcela A
Parte do terreno descrito sob o (nº21991,B-104A)

N - Parcelas A1 e B;
S - Parcela B, terreno concedido a Câmara Municipal das Ilhas (Sub-Estação - Taipa -CEM) junto à Estrada de Pac-On e a mesma Estrada.

E - Parcela A1, A3, terreno concedido a Câmara Municipal das Ilhas (Sub-Estação - Taipa - CEM) e terreno vago do Território omissa na CRP;

W - Parcela B;

-Parcela A1
Parte do terreno descrito sob o (nº21991,B-104A) a reverter e a integrar no domínio público do Território (via projectada no Pac-On).

N - Parcela A2 e C1;
S - Parcela A
E - Parcelas A3 e C2;

-Parcela A2
Parte do terreno descrito sob o (nº21991,B-104A) a reverter e a integrar no domínio público do Território (Via projectada no Pac-On)

S - Parcela A1
EW - Via projectada no Pac-On e muro de protecção junto à Baía de Pac-On;

-Parcela A3
Parte do terreno descrito sob o (nº21991,B-104A) a reverter e a integrar no domínio público do Território (Estrada de Pac-On).

S - Terreno vago do Território omissa na CRP e Estrada de Pac-On;
E - Estrada de Pac-On;
W - Parcelas A e A1;

-Parcela B
Terreno vago do Território omissa na CRP a concessionar ao requerente.

N - Parcelas A e C1;
S - Parcela A e Estrada de Pac-On;
E - Parcela A;
W - Terreno concedido a Empresa de Fomento Imobiliário Lei Weng, Lda por DESP/nº143/SATOP/90 de 8 de Setembro.

-Parcela C1
Terreno vago do Território omissa na CRP, destinado a via pública e infraestruturas a executar pelo requerente.

N - Muro de protecção junto a Baía de Pac-On;
S - Parcelas A1 e B;
W - Terreno concedido à Empresa de Fomento Imobiliário Lei Weng, Lda por DESP/nº143/SATOP/90 de 8 de Setembro.

-Parcela C2
Terreno vago do Território omissa na CRP, destinado a via pública e infraestruturas a executar pelo requerente.

N - Muro de protecção junto à Baía de Pac-On;
E - Estrada de Pac-On;
W - Parcela A1

Obs:-As parcelas A+B,representam o futuro lote a aproveitar.
-As parcelas A+A1+A2+A3, correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº21991,B-104A).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司