

**Despacho n.º 21/86**

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 233/85, de 24 de Outubro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito por Ho Siu Seng, de transmissão do arrendamento do terreno, com a área de 278,11 m<sup>2</sup>, situado em Macau, no Ramal dos Mouros, n.º 14, e sua anexação à parcela de terreno, com a área de 393,39 m<sup>2</sup>, com ela confinante, situado em Macau, no n.º 12, do mesmo Ramal, e modificação de aproveitamento de ambas as parcelas.

Atendendo a que:

1. Em 18 de Dezembro de 1984, Ho Siu Seng submeteu à apreciação e aprovação da DSOPT um projecto de arquitectura referente à construção de um edifício destinado a habitação, em regime de propriedade horizontal, com 17 pisos, a implantar sobre os terrenos resultantes da demolição dos prédios n.ºs 12 e 14, do Ramal dos Mouros;

2. Do ponto de vista de licenciamento, a DSOPT informou que nada havia a objectar à sua aprovação (of. n.º 5 479/30/40/DUR-L/85-B, de 14 de Junho);

3. Os terrenos em apreço pertencem ao domínio privado do Território e foram concedidos, por arrendamento, para finalidade habitacional, tendo ambas as escrituras de concessão inicial sido outorgadas em 17 de Outubro de 1958;

4. A concessão, por arrendamento, do terreno com área de 393 m<sup>2</sup>, onde se encontrava implantado o prédio referido com o n.º 12, está registada a favor de Ho Siu Seng, a quem foi transmitido o direito de arrendamento, por escritura pública, outorgada em 15 de Maio de 1981;

5. A concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 278,11 m<sup>2</sup>, onde se encontrava implantado o prédio n.º 14, está registado a favor de Lam Kuen, a quem foi transmitido o direito de arrendamento emergente da concessão, por escritura pública outorgada em 1 de Fevereiro de 1980;

6. Por escritura pública de contrato de compra e venda, outorgada em 20 de Outubro de 1984, Ho Siu Seng adquiriu o prédio referido no número anterior e, embora a escritura refira expressamente a transmissão do direito ao arrendamento, o adquirente não conseguiu efectuar o registo da transmissão do direito de arrendamento, por ter sido considerado que em face da escritura de alteração de finalidade de 8 de Maio de 1981, o novo aproveitamento determinava a passagem da natureza da concessão de definitiva a provisória por não ter sido ainda cumprido o novo aproveitamento;

7. O requerente havia, anteriormente, submetido à apreciação da DSOPT um projecto de arquitectura para o prédio n.º 12, que mereceu aprovação, conforme ofício n.º 395/84/6.ªB, de 23 de Janeiro de 1982, da DSOPT, projecto este que, por implicar tão só uma modificação de aproveitamento, face à legislação vigente à data, não implicava autorização do Governo, pelo que, nos finais de 1984, já havia despacho da DSOPT no sentido de ser emitida licença para obras, e que a aprovação do projecto de arquitectura, cuja aprovação havia sido solicitada por Lam Kuen, para o prédio n.º 14, só em 3 de Julho de 1984 se veio a concretizar;

8. Em face do atraso no aproveitamento de terreno, susceptível de determinar a rescisão do contrato de concessão por arrendamento, os SPECE, através do ofício n.º 1 362, de 28

de Agosto de 1984, enviaram a Lam Kuen as condições para a revisão do contrato outorgado em 8 de Maio de 1984 — alteração de finalidade do terreno ocupado pelo prédio n.º 14;

9. Foi então que os SPECE tomaram conhecimento da transacção deste prédio, referida em 6. e encetaram negociações com Ho Siu Seng com vista à regularização da situação;

10. No decorrer dessas negociações assentou-se no pagamento de um prémio no montante de \$ 450 615,00 patacas, pela modificação de aproveitamento do terreno, outora ocupado pelo prédio n.º 14, culminando as mesmas com a assinatura de um termo de compromisso no qual Ho Siu Seng declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele apensa, simultaneamente, de transmissão do direito de arrendamento da parcela de terreno, com a área de 278,11 m<sup>2</sup> e sua anexação à parcela de terreno com a área de 393,39 m<sup>2</sup>, e de modificação do aproveitamento de ambos os terrenos;

11. Posteriormente a 23 de Setembro de 1985, Ho Siu Seng requereu a autorização para a transmissão a seu favor do terreno com área de 278,11 m<sup>2</sup> para ser anexada à parcela com 393,39 m<sup>2</sup>, bem como a autorização para dar ao terreno o aproveitamento de acordo com o projecto de arquitectura já aprovado;

12. Todo o processado mereceu o parecer concordante do subdirector dos SPECE no seguimento do qual o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI, por despacho exarado na na informação n.º 488/85, de 9 de Setembro, dos SPECE, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

Nestes termos, e considerando as informações dos Serviços competentes, autorizo, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, o pedido, acima requerido, devendo, em consequência, ser outorgada a respectiva escritura pública nos termos seguintes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. O primeiro outorgante autoriza a transmissão a favor do segundo outorgante do direito de arrendamento da parcela do terreno com a área de 278,11 m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e oito metros quadrados e onze decímetros quadrados), emergente da concessão, por arrendamento, titulada por escritura pública outorgada em um de Fevereiro de mil novecentos e oitenta.

2. A parcela de terreno referida no número anterior destinava-se a ser anexada à parcela de terreno com a área de 393,39 m<sup>2</sup> (trezentos e noventa e três metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados), que se encontra na posse do segundo outorgante a título de arrendamento, emergente da concessão, por arrendamento, titulada por escritura pública outorgada em quinze de Maio de mil novecentos e oitenta e um.

3. As parcelas de terreno referidas nos números anteriores passam a constituir um lote de terreno com a área de 671,50m<sup>2</sup> (seiscentos e setenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), assinalado na planta anexa DTC/01/237/85, adiante designado simplesmente por terreno, com as seguintes confrontações:

Nordeste — n.ºs 17 e 19, da Estrada D. Maria II, e n.ºs 16 e 18, do Ramal dos Mouros;

Sudeste — Rampa D. Maria II;

Sudoeste — n.º 10, do Ramal dos Mouros;

Noroeste — Rampa dos Mouros.

4. A concessão do terreno passa a reger-se pelo presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo de arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de cinquenta anos, contado a partir de dezassete de Outubro de mil novecentos e cinquenta e oito, data da outorga das escrituras públicas de concessão inicial das parcelas de terreno referidas nos números um e dois da cláusula primeira.

2. O prazo de arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 18 pisos.

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

— Estacionamento: cave e rés-do-chão, ocupando uma área bruta de cerca de 1 268,00 m<sup>2</sup> (mil duzentos e sessenta e oito metros quadrados);

— Habitação: 16 pisos superiores, ocupando uma área bruta de cerca de 7 654,00 m<sup>2</sup> (sete mil seiscentos e cinquenta e quatro metros quadrados).

*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 \$10,00 (dez patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$6 715,00 (seis mil setecentas e quinze) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$35 156,00 (trinta e cinco mil cento e cinquenta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para estacionamento:	
610 m <sup>2</sup> × \$4,00/m <sup>2</sup> , na cave, 1.º piso =	\$ 2 440,00
ii) Área bruta para estacionamento:	
525 m <sup>2</sup> × \$4,00/m <sup>2</sup> , no rés-do-chão, 2.º piso =	\$ 2 100,00
iii) Área bruta para habitação:	
7 654 m <sup>2</sup> × \$4,00/m <sup>2</sup> , do 3.º piso ao 18.º piso =	\$30 616,00
	—————
Total.....	\$35 156,00

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que durante a vigência do contrato venham a ser publicadas.

*Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

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

b) 90 dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de arquitectura, para apresentação e elaboração do projecto definitivo;

c) 60 dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto definitivo, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão 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, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem nos prazos fixados no número anterior, deverá o segundo outorgante requerer de imediato que lhe seja comunicada a decisão dentro dos 30 (trinta) dias seguintes, que acrescerão ao prazo fixado no número um. Expirado o prazo de 30 (trinta) dias, sem que seja recebida qualquer comunicação considerar-se-á o projecto respectivo tacitamente aprovado, sem prejuízo da necessidade do cumprimento das disposições do Regulamento Geral de Construções Urbanas e demais legislação aplicável.

*Cláusula sexta — Encargos especiais*

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

*Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno*

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como, terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só será dada autorização, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante, serão sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 10 000 a \$ 20 000

— Na 2.ª infracção: \$ 20 000 a \$ 40 000

— Na 3.<sup>a</sup> infracção: \$ 40 000 a \$ 60 000

— A partir da 4.<sup>a</sup> e seguintes infracções o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

#### *Cláusula oitava — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$500,00 (quinhentas) 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 à multa correspondente 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, cujos efeitos se produzem independentemente da vontade ou das circunstâncias pessoais do segundo outorgante.

4. Para efeitos do disposto no número dois desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

#### *Cláusula nona — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$440 615,00 (quatrocentas e quarenta mil seiscentas e quinze) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$80 000,00 (oitenta mil) patacas, 30 (trinta), dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$360 615,00 (trezentas e sessenta mil seiscentas e quinze) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5% será pago em duas prestações iguais de capital e juros, no montante de \$187 097,00 (cento e oitenta e sete mil e noventa e sete) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior e a segunda 180 após o pagamento daquela.

#### *Cláusula décima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$6 715,00 (seis mil setecentas e quinze) patacas, por meio de depósito ou por 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 primeira — 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.

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 segunda — 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 terceira — 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 oitava;

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 120 (cento e vinte) 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;

g) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador e será publicada no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão à posse do primeiro outorgante, consoante aquela seja total ou parcial, da totalidade do edifício e do terreno ou da fracção ou fracções autónomas em causa.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante, no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número dois desta cláusula.

#### *Cláusula décima quarta — Foro competente*

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

#### *Cláusula décima quinta — Legislação aplicável*

1. O presente contrato revoga os contratos anteriores de concessão por arrendamento, das parcelas de terrenos referidos nos números um e dois da cláusula primeira.

2. O presente contrato rege-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 28 de Janeiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

