

do Governador para a prática dos actos relativos ao quadro de pessoal do Comando das Forças de Segurança de Macau.

Art. 2.º Por despacho a publicar em *Boletim Oficial*, o segundo-comandante das FSM, enquanto comandante substituto, poderá subdelegar nas entidades que julgar mais convenientes a competência prevista no artigo anterior.

Governo de Macau, aos 6 de Fevereiro de 1986.

Publique-se.

O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

Despacho n.º 22/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 244/85, de 7 de Novembro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito por Wu Ping Lon, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, com a área de 2 676m², situado na Estrada de Hác-Sá, em Coloane, (Proc. n.º 622-A/80).

Atendendo a que:

a) Com vista à construção de um parque de estacionamento junto à praia de Hác-Sá e respectivos acessos em 1976, iniciaram-se conversações com os ocupantes dos terrenos situados naquele local. Dessas conversações resultou o pagamento de compensações a todos os ocupantes, com excepção de Wu Ping Lon. Este preferiu, em troca de terreno a ceder para a estrada e parque de estacionamento, que lhe fosse concedido um outro terreno, num outro local;

b) Neste sentido, em 22 de Março de 1977, requereu a concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 4 100m², situado a Noroeste da Taipa, pretensão esta que veio a ser indeferida pelo Governador de então, o qual, no despacho de indeferimento determinou expressamente que «a vir a fazer-se a concessão, sê-lo-á numa zona próxima daquela onde tinha o anterior terreno, em Coloane»;

c) Assim, em 7 de Fevereiro de 1979, o requerente solicitou a concessão de idêntica área, e também por aforamento, junto à nova estrada perto da Barragem de Hác-Sá;

d) Como o traçado desta estrada veio a ser posteriormente alterado, em Agosto de 1980, o requerente Wu Ping Lon solicitou, de novo, que lhe fosse concedido, em substituição do terreno requerido em 1979, um outro que se situasse em local que permitisse um mais fácil aproveitamento, dado que da mudança do traçado da estrada resultava grande desvalorização e difícil aproveitamento, por implicar a abertura de dispendiosos acessos;

e) Sobre este requerimento pronunciaram-se os SPECE, informando não verem inconveniente no deferimento do pedido, devendo apenas o requerente introduzir ligeiras alterações ao projecto apresentado;

f) O processo não teve andamento significativo até 1983, altura em que os SPECE lhe deram novo impulso através da informação n.º 172/83, de 22 de Junho, e o competente despacho superior. No ponto 1.7 desta informação refere-se que «o terreno pretendido por Wu Ping Lon perde toda a sua potencialidade visto que continuaria a ficar num local ermo e afastado de todas as infra-estruturas», relativa-

mente ao pedido feito em 1979. Assim, no final da informação, são analisadas e propostas algumas opções sobre o regime da concessão do terreno, concluindo-se como hipótese mais viável a concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, com base no artigo 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho;

g) Sobre a informação citada foi emitido parecer pelo director dos SPECE cujo ponto 3 se transcreve:

«Somos de parecer de que a única solução do problema é de se orientar para a concretização de uma concessão, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 2 960m², devendo, para o efeito, informar-se o Sr. Wu de que deverá apresentar novo requerimento com este pedido. A concretizar-se a concessão e atendendo ao compromisso assumido pela Administração, não haveria lugar ao pagamento do prémio, estabelecendo-se, no entanto, prazos de aproveitamento para o terreno»;

h) Com este parecer concordou o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI que ordenou «accionar as negociações com vista a obter o acordo do interessado»;

i) Em sequência, iniciaram-se as negociações, tendo em vista a localização do terreno solicitado em 1980 e, com base nelas, o requerente encomendou um plano de aproveitamento para uma área mais reduzida;

No entanto, os sectores de Transportes e Urbanismo da DSOPT discordaram desta última localização acordada, quer por entenderem que o empreendimento devia dar directamente para uma via secundária paralela com inserção num único ponto na via principal, quer por tal localização do empreendimento destruir a imagem de vegetação contínua que ladeia a estrada da barragem de Hác-Sá;

j) Os SPECE, na informação n.º 383/84, de 3 de Novembro, achando pertinentes as observações da DSOPT entenderam, porém, que, por razões de compromisso e de credibilidade da Administração, deveria manter-se a localização acordada desde 1980, devendo o plano de aproveitamento apenas considerar os condicionalismos a indicar pelo Sector dos Transportes da DSOPT;

l) Com este parecer concordou o director dos SPECE no seguimento do qual o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para OEFI exarou o seguinte despacho:

«Concordo. Comunicar à DSOPT. Accionar o processo de modo a finalizar rapidamente as acções preparatórias e permitir encerrar a questão»;

m) Em cumprimento do transcrito despacho foram efectuadas reuniões na DSOPT com o requerente e o autor do projecto, ficando acordada a redução da área para 2 673m² e o requerente apresentar novo plano de aproveitamento no prazo do mês, que tivesse em conta os condicionalismos indicados pela DSOPT, o que efectivamente aconteceu;

n) Entretanto, em Maio do corrente ano, o requerente havia firmado um termo de compromisso, aceitando os termos e condições expressas na minuta de contrato a ele anexa, no seguimento do seu requerimento, solicitando a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do referido terreno;

o) Finalmente, e conforme informação n.º 477/85, dos SPECE, de 29 de Agosto, foi proposta a introdução de uma cláusula na minuta de contrato relativa a «Encargos Especiais» do requerente, após o que o Ex.^{mo} Senhor

Secretário-Adjunto para o OEFI determinou o envio de processo à Comissão de Terras;

p) De todo o exposto resulta, em síntese, que:

— A Administração em 1978, para a construção e abertura de acessos ao parque de estacionamento de Hác-Sá, comprometeu-se a compensar o ocupante de um terreno naquele local — Wu Ping Lon — com um outro terreno, de idêntica área num outro local próximo daquele, enquanto que para outros ocupantes tais compensações foram de ordem pecuniária;

— Das diversas localizações do terreno requeridas, por aforamento, pelo referido Wu Ping Lon, assentou-se através de conversações realizadas entre os Serviços competentes da Administração e o requerente, num terreno com a área de 2 673m², situado no Altinho de Ká-Hó, junto à Barragem de Hác-Sá, rectificada, de acordo com a planta anexa, para 2 673m²;

— De acordo com a informação n.º 172/83, dos SPECE, já citada, que mereceu a concordância do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI, a concessão seria feita, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, e ainda que, atendendo ao compromisso assumido pela Administração, não haveria lugar a pagamento de prémio.

Nestes termos, ao abrigo do artigo 49.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, e tendo em conta as informações n.ºs 172/83 e 383/84, dos SPECE, e os despachos exarados nas mesmas pelo Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI, autorizo o pedido, acima referido, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato; concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Estrada de Hác-Sá, na Ilha de Coloane, com a área de 2 676,00 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/3/148/85, emitida pela DSCC, e que tem as seguintes confrontações:

Parcela A:

Noroeste — Parcela B destinada a arruamento;
Restantes pontos cardeais — Terreno do Território.

Parcela B:

Noroeste — Estrada de Hác-Sá;
Restantes pontos cardeais — Terreno do Território.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorgada da escritura do presente contrato.

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

O terreno será aproveitado com a construção de 10 (dez) moradias unifamiliares geminadas e ajardinadas, compostas cada uma por cave, rés-do-chão e primeiro andar, de acordo com o plano de aproveitamento anexo, num total de dez fogos.

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 a renda anual de \$2,00 (duas) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$5 352,00 (cinco mil trezentas e cinquenta e duas) patacas;

b) Após a conclusão do aproveitamento de cada lote de terreno ou conjunto de moradias geminadas, incluindo as áreas ajardinadas, a renda anual passará a ser de \$10,00/m².

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contadas 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 28 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) 120 (cento e vinte) dias, contados da data da assinatura do termo de compromisso, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 120 (cento e vinte) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação global do projecto de obra (projecto definitivo);

c) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início das obras.

3. Para efeito 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 efeito 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 n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

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

a) Apresentará o projecto global de obra no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados do termo do prazo referido no número anterior, caso a falta de resolução respeite ao anteprojecto de obra;

b) Poderá dar início à execução das obras, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, caso a falta de resolução respeite ao projecto global de obra.

6. O não exercício pelo segundo outorgante do poder referido na alínea b) do número anterior não constitui motivo justificado para o incumprimento do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceiteis pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo

outorgante fica sujeito à multa de Pts: \$500,00 (quinhentas) patacas, por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período 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.

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 — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, proceder à construção dos arruamentos assinalados na planta anexa, com o n.º DTC/3/148/85, bem como do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante.

2. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida no número anterior, o primeiro outorgante poderá decidir proceder directamente à construção daquelas infra-estruturas com direito ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 15% que são exigidas ao segundo outorgante.

Cláusula oitava — 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 e saibro, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só será dada autorização pelo primeiro outorgante, da 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: \$5 000,00 a \$10 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$10 000,00 a \$20 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$20 000,00 a \$50 000,00;

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

Cláusula nona — 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 \$5 352,00 (cinco mil trezentas e cinquenta e duas) 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 — 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. Não carecerão, porém, de autorização as transmissões respeitantes a cada conjunto de moradias geminadas/cada lote do terreno, cujo aproveitamento for ficando concluído.

Cláusula décima primeira — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada prevista 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 do Governador e será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará 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.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2 desta cláusula.

Cláusula décima segunda — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique 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, com violação do disposto na cláusula décima;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

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

3. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número anterior.

Cláusula décima terceira — 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 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 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*.

