

Despacho n.º 20/SAES/87

Em requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 24 de Setembro de 1986, foi solicitada pela Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Limitada, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 520 m², situado na Estrada de Cacilhas, (Proc. n.º 38/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Tou Pan, de nacionalidade portuguesa, residente na Rua da Ribeira do Patane, n.ºs 87-89, r/c, em Macau, em requerimento datado de 17 de Janeiro de 1986, requereu a S. Ex.^a o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 550 m², sito na Estrada de Cacilhas, em Macau.

2. O estudo prévio então apresentado mereceu parecer favorável da DSOPT.

3. Em sequência, os SPECE comunicaram ao requerente quais as contrapartidas a entregar ao Território pelo aproveitamento do terreno e quais os termos e condições em que a concessão seria feita.

4. Constatou-se porém, haver divergência entre as áreas previstas no estudo prévio referido e o levantamento efectuado pelo SCC, pelo que o requerente teve de apresentar novo estudo prévio, solicitando, nessa altura, que a concessão do terreno viesse a ser feita à «Sociedade de Investimentos Dragão e Pérola, Lda.».

5. Neste sentido, por requerimento entrado na DSOPT, em 24 de Setembro de 1986, a citada Sociedade, representada pelos seus sócios, Tou Pan e Iu Kin Chi, requereu a S. Ex.^a o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do aludido terreno.

6. Apreciado o novo estudo prévio pela DSOPT, este Serviço emitiu parecer favorável, sendo enviado à Sociedade novo cálculo de contrapartidas a entregar ao Território e demais condições, às quais a Sociedade, por carta datada de 16 de Abril de 1986, deu a sua concordância, solicitando apenas que fosse rectificado o valor da renda em função das áreas definidas.

7. A solicitação da requerente foi aceite e em conformidade com o solicitado pelos SPECE, a Sociedade, por carta datada de 24 de Abril de 1986, manifestou a sua concordância com os termos e condições constantes da minuta de contrato e termo de compromisso enviados.

8. Conforme informação n.º 143/86, de 28 de Abril, dos SPECE, todo o processo mereceu a concordância do director destes Serviços a que se seguiu o despacho do Secretário-Adjunto para o OEFI, determinando o envio do processo à Comissão de Terras.

9. Analisado o processo, em sessão de 16 de Outubro de 1986, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, o terreno com a área de 520 m², situado na Estrada de Cacilhas, assinalado na planta DTC/01/488/85-A, do SCC, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido, supra identificado, ao abrigo do disposto no n.º 1, alínea a), e n.º 2 do artigo 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão por arrendamento ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

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 Cacilhas, com a área de 520 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/488/85-A, e que tem as seguintes confrontações:

SE — Estrada de Cacilhas;

SW — N.ºs 15, 17-E e 19, da Estrada de Cacilhas;
(20 939, B-46)

NW — Colina da Guia.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

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

2. O prazo do 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 um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, (rés-do-chão + 5 andares, sendo o último duplex), cuja finalidade é habitacional.

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 \$15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$7 800,00 (sete mil e oitocentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$7 788,00 (sete mil, setecentas e oitenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para estacionamento: 520 m²

520 m² × \$ 4,00/m² e por piso \$ 2 080,00

ii) Área bruta para habitação: 1 427 m²

1 427 m² × \$ 4,00/m² e por piso \$ 5 708,00

Total \$ 7 788,00

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

b) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de arquitectura, para apresentação e elaboração do projecto definitivo (projecto de obra);

c) 30 (trinta) 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 n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início às respectivas obras projectadas, 30 (trinta) dias após comunicação por escrito à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Contudo, a falta de resolução pelos Serviços competentes no prazo fixado para tal fim relativamente ao anteprojecto não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

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 serão dadas autorizações, 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 remo-

vidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 5 000,00 a \$10 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$10 001,00 a \$20 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$20 001,00 a \$50 000,00;

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

Cláusula oitava — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante, eventualmente necessite para aplicar no terreno, terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula nona — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites 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 até \$750,00 (setecentas e cinquenta) 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 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 décima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$1 108 435,00 (um milhão, cento e oito mil, quatrocentas e trinta e cinco) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$500 000,00 (quinhentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$608 435,00 (seiscentas e oito mil, quatrocentas e trinta e cinco) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, sucessivas, iguais de capital e juros, no montante de \$213 036,00 (duzentas e treze mil e trinta e seis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima primeira — 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 \$7 800,00 (sete mil e oitocentas) 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 segunda — 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 terceira — 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 quarta — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula nona;
- 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 que 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 quinta — 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, enquanto não estiver concluído o aproveitamento do terreno, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
- e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que 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 sexta — 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 sétima — 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 20 de Fevereiro de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

