

**Despacho n.º 35/SAES/87**

Por requerimento a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, em 23 de Dezembro de 1985, Wong Kuai veio solicitar a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 002m<sup>2</sup>, situado na Estrada do Governador Albano de Oliveira, (Proc. n.º 35/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 23 de Dezembro de 1985, Wong Kuai, de nacionalidade chinesa, residente na Rua Formosa, 29, 12.º-A, em Macau, em requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 002m<sup>2</sup>, sito na Ilha da Taipa, junto da Estrada do Governador Albano de Oliveira, frente ao Hipódromo da CCCTA, a fim de nele implantar um edifício com finalidade industrial, em regime de propriedade horizontal, declarando ainda não ser titular de quaisquer concessões em qualquer das situações previstas na alínea d) do artigo 118.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

2. Em conformidade com o estabelecido no artigo 119.º da citada lei, juntou o plano de aproveitamento, planta cadastral e declaração de renúncia ao foro.

3. O estudo prévio apresentado foi objecto de pareceres favoráveis da DSE e da DSOPT.

4. Posteriormente, os SPECE enviaram ao requerente uma proposta de prémio a prestar ao Governo do Território como contrapartida da concessão e, em 24 de Março de 1986, o requerente firmou um termo de compromisso, aceitando os termos e condições constantes da minuta de contrato ao mesmo apensa.

5. Pela informação n.º 134/86, de 17 de Abril, dos SPECE, o processo foi submetido à consideração do então Secretário-Adjunto para o OEFI, o qual determinou o envio daquele à Comissão de Terras.

6. O interesse para o Território na presente concessão, requisito da dispensa de hasta pública, encontra-se justificado pelo valor do investimento, a localização do terreno, os trabalhos especiais a que o requerente fica obrigado pela cláusula sexta da minuta de contrato e, sobretudo, pela legalização da actual ocupação do terreno.

7. Analisado o processo em sessão de 16 de Outubro, da Comissão de Terras, foi aquele objecto do parecer n.º 180/86, nos termos do qual se conclui poder ser autorizada a concessão requerida, devendo a escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições 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-mencionado, ao abrigo 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*

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno

sito na Estrada do Governador Albano de Oliveira, com a área de 2 002 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DCG/02/329/86, confrontando em todos os pontos cardeais com terreno do Território.

*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 seis pisos, a fim de ser utilizado para a indústria.

*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 \$4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$8 008,00 (oito mil e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$18 918,00 (dezoito mil, novecentas e dezoito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para estacionamento:	
776 m <sup>2</sup> × \$2,00/m <sup>2</sup> e por piso .....	\$ 1 552,00
ii) Área bruta para indústria e armazéns:	
8 477 m <sup>2</sup> × \$2,00/m <sup>2</sup> e por piso .....	\$ 16 954,00
iii) Área bruta do terreno circulante:	
412 m <sup>2</sup> × \$1,00/m <sup>2</sup> e por piso .....	\$ 412,00
	Total .....
	\$ 18 918,00

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

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

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 30 (trinta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à execução das obras, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral de Construção Urbana, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, devendo requerer a respectiva licença de obras.

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

#### *Cláusula sexta — Encargos especiais*

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

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

b) Proceder à construção dos arruamentos assinalados na planta anexa com o n.º DCG/02/329/86, bem como o 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 na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% que são exigíveis ao segundo outorgante.

#### *Cláusula sétima — Materiais sobranes 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 a multa até \$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 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 décima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$660 275,00 (seiscentas e sessenta mil, duzentas e setenta e cinco) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$132 055,00 (cento e trinta e duas mil e cinquenta e cinco) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente no montante de \$528 220,00 (quinhentas e vinte e oito mil, duzentas e vinte) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, sucessivas e iguais de capital e juros, no montante de \$184 949,00 (cento e oitenta e quatro mil, novecentas e quarenta e nove) 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 MOP \$8 008,00 (oito mil e oito) 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 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 9 de Março de 1987.  
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

