

Despacho n.º 46/SAOPH/87

Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, em 6 de Fevereiro de 1987, a Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 172 m², sito na Estrada de Ferreira do Amaral, destinado à construção de edifício para habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal.

Considerando que:

1. A parcela de terreno a conceder, apesar de não estar descrita na Conservatória, pertence ao domínio privado do Território conforme ofício n.º 2 575, de Novembro de 1985, dos SPECE, confirmado pelo Sector Cadastral da DSOPT.

2. Em 6 de Fevereiro de 1987, a Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Lda., por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, subscrito pelo seu gerente, Tou Pan, e subgerente, Yu Kin Chi, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito na Estrada de Cacilhas, com a área de 567 m², nele pretendendo implantar um edifício para habitação e comércio, de seis pisos e sobreloja, em regime de propriedade horizontal.

3. Tendo o projecto de arquitectura recebido parecer favorável da DSOPT, em 25 de Junho de 1987, e face à planta de alinhamentos e à área de implantação do edifício, houve que proceder à rectificação das plantas emitidas pelo SCC, passando o terreno objecto da concessão a ter a área de 172 m², assinalado na planta n.º DTC/01/748-A/86, com a letra B.

4. Acordadas com os SPECE as condições a que a concessão do terreno deveria obedecer, os supracitados representantes da Sociedade requerente assinaram o termo de compromisso no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta anexa ao mesmo, e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

5. Pela informação n.º 306/87, de 12 de Setembro, dos SPECE, foi o acordado submetido à consideração superior do director daqueles Serviços, que emitiu parecer concordante, seguido de despacho do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, de 7 de Outubro de 1987, determinando o envio do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 22 de Outubro de 1987, foi de parecer poder ser deferido o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva minuta 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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 172 m², sito na Estrada de Cacilhas, ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, alínea c), e 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o respectivo contrato de concessão 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 Ferreira do Amaral, com a área de 172 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado com a letra B na planta anexa, com o n.º DTC/01/748-A/86, da DSCC.

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

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

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

Comercial: Parte do r/c e «cok-chai» (Balcões do tipo chinês) com cerca de 209 m²;

Habitacional: Parte do r/c e do 1.º ao 5.º andares, com cerca de 870 m².

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 \$ 12,00 (doze) patacas por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 2 064,00 (duas mil e sessenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 3 550,00 (três mil, quinhentas e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
870 m² × \$ 3,00/m² \$ 2 610,00

ii) Área bruta para comércio:
209 m² × \$ 4,50/m² \$ 940,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. 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 18 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 apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, 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 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada, 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. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, 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 removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

A partir da 4.ª 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 quinta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir 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 que poderá ir 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 nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 434 000,00 (quatrocentas e trinta e quatro mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 84 000,00 (oitenta e quatro mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 350 000,00 (trezentas e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa de 5%, será pago em 3 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 122 548,00 (cento e vinte e duas mil, quinhentas e quarenta e oito) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 \$ 2 064,00 (duas mil e sessenta e quatro) 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 de 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 — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula oitava;
- 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.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verificar qualquer dos seguintes factos:

- a) Falta do 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 o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
- e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

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

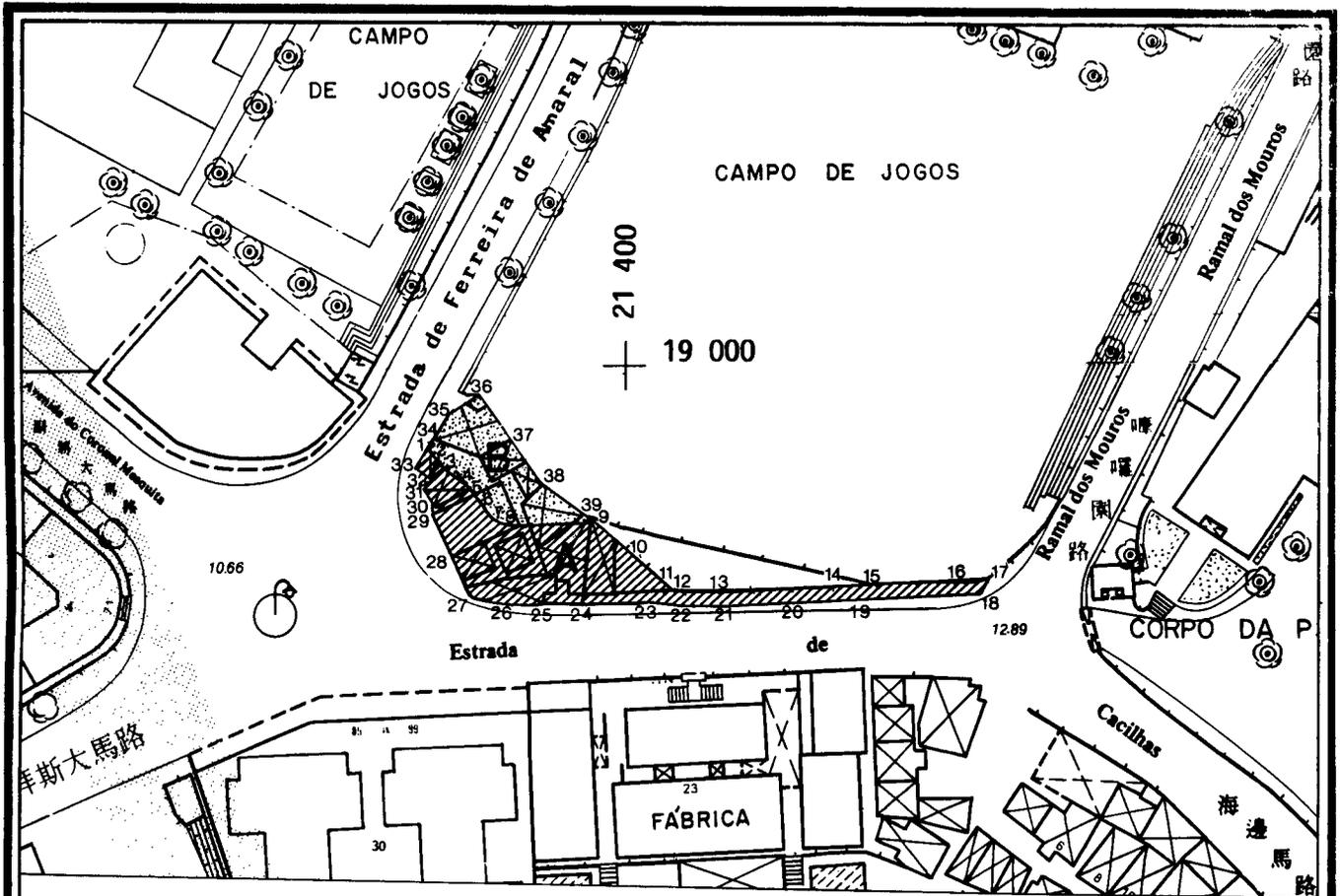
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — 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 18 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ESTRADA DE CACILHAS

- Confrontações:

- Parcela A

- N e NE - Parcela B e Escola Hou Kong;
- S - Estrada de Cacilhas;
- SW e NW - Estrada de Ferreira do Amaral.

- Parcela B

- NE - Escola Hou Kong;
- S e SW - Parcela A;
- NW - Estrada de Ferreira do Amaral.



ÁREA A = 396 m²



ÁREA B = 172 m²

	M	P
1	21 373.7	18 990.0
2	21 373.8	18 988.5
3	21 375.6	18 986.1
4	21 377.6	18 984.6
5	21 379.3	18 982.6
6	21 380.9	18 980.5
7	21 382.1	18 979.3
8	21 383.8	18 978.6
9	21 395.7	18 979.0
10	21 400.3	18 975.1
11	21 404.8	18 971.0
12	21 407.7	18 969.8
13	21 413.9	18 969.7
14	21 428.7	18 970.4
15	21 433.5	18 970.6
16	21 444.5	18 970.7
17	21 448.7	18 971.2
18	21 447.5	18 969.1
19	21 431.0	18 968.5
20	21 424.2	18 968.2
21	21 413.7	18 967.8
22	21 407.3	18 967.8
23	21 403.1	18 968.4
24	21 392.6	18 968.2
25	21 384.8	18 968.1
26	21 382.1	18 968.6
27	21 378.4	18 969.8
28	21 376.2	18 974.7
29	21 373.8	18 980.3
30	21 373.6	18 981.6
31	21 372.4	18 983.8
32	21 373.8	18 984.9
33	21 371.5	18 986.6
34	21 375.4	18 992.5
35	21 376.8	18 994.3
36	21 380.2	18 996.5
37	21 384.7	18 990.0
38	21 388.7	18 984.2
39	21 394.6	18 979.9

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)