

**Despacho n.º 209/SAOPH/88**

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Predial Master, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 307 m<sup>2</sup>, sito na Rua de Ferreira do Amaral, n.ºs 2, 4 e 6, em Macau, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com finalidade habitacional e comercial (Proc. n.º 144/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Tang Iao, residente em Macau, requereu a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 325 m<sup>2</sup>, sito na Rua de Ferreira do Amaral, n.ºs 2, 4 e 6, para o aproveitar com a construção de um edifício destinado a fins habitacionais e comerciais.

2. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º, n.º 1, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no n.º 3 do Despacho n.º 10/GM/88, de 18 de Janeiro, o pedido foi publicado no *Boletim Oficial* por meio do aviso n.º 14/88/SPECE, a fim de que potenciais interessados na concessão do referido terreno pudessem apresentar as suas propostas, de acordo com as condições constantes do respectivo caderno, presente nos SPECE.

3. Expirado o prazo de 30 (trinta) dias, fixado no referido aviso, procedeu-se à abertura e análise das propostas apresentadas pelos vários interessados, concluindo-se que a proposta que oferecia melhores contrapartidas para o Território fora a proposta apresentada pela Companhia de Investimento Predial Master, Lda.

4. Nos termos da parte final do n.º 3 do referido despacho, foi facultado ao requerente inicial o uso do direito de preferência, tendo este, conforme sua declaração datada de 27 de Junho de 1988, declarado não pretender exercer o direito de preferência que lhe assistia.

5. Contactada a Companhia de Investimento Predial Master, Lda., no sentido de formalizar o pedido de concessão do terreno, com vista à preparação da minuta de contrato, em 10 de Setembro de 1988 apresentou um requerimento nesse sentido, juntando o projecto de arquitectura que, apreciado pela DSOPT, recebeu destes Serviços parecer favorável.

6. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno.

7. Com as condições fixadas concordou a Companhia requerente, através dos seus gerentes Lam Him e Wong Wing Kwong Manuel, conforme o termo de compromisso por eles firmado em 3 de Novembro de 1988, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

8. Em conformidade com a informação n.º 456/88, de 4 de Novembro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública 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;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, 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, o terreno descrito na CRP sob o n.º 11 419 do livro B-30 e situado na Rua de Ferreira do Amaral, n.ºs 2, 4 e 6, com a área de 307 (trezentos e sete) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pela letra «A» na planta anexa, com o n.º DTC/01/230-A/85, da DSCC.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

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

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 (oito) pisos.

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

Comercial: na cave, rés-do-chão e 1.º andar;

Habitacional: do 2.º ao 5.º andares.

*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 do terreno concedido, no montante global de \$ 3 684,00 (três mil seiscentas e oitenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 12 264,00 (doze mil, duzentas e sessenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para comércio:  
 984 m<sup>2</sup> × \$ 6,00/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 5 904,00
- ii) Área bruta para habitação:  
 1 590 m<sup>2</sup> × \$ 4,00/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 6 360,00

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 (dezoito) 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) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e 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 da 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 \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 \$ 9 898 989,00 (nove milhões, oitocentas e noventa e oito mil, novecentas e oitenta e nove) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 989 900,00 (novecentas e oitenta e nove mil e novecentas) patacas, até 30 (trinta) dias após a assinatura do termo de compromisso de aceitação das condições do presente contrato;

b) \$ 989 900,00 (novecentas e oitenta e nove mil e novecentas) patacas, até 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

c) O remanescente, \$ 7 919 189,00 (sete milhões, novecentas e dezanove mil, cento e oitenta e nove) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de

\$ 1 704 582,00 (um milhão, setecentas e quatro mil, quinhentas e oitenta e duas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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 \$ 3 684,00 (três mil, seiscentas e oitenta 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 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 — 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 60 (sessenta) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o 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 verifique 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 de S. Ex.ª o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

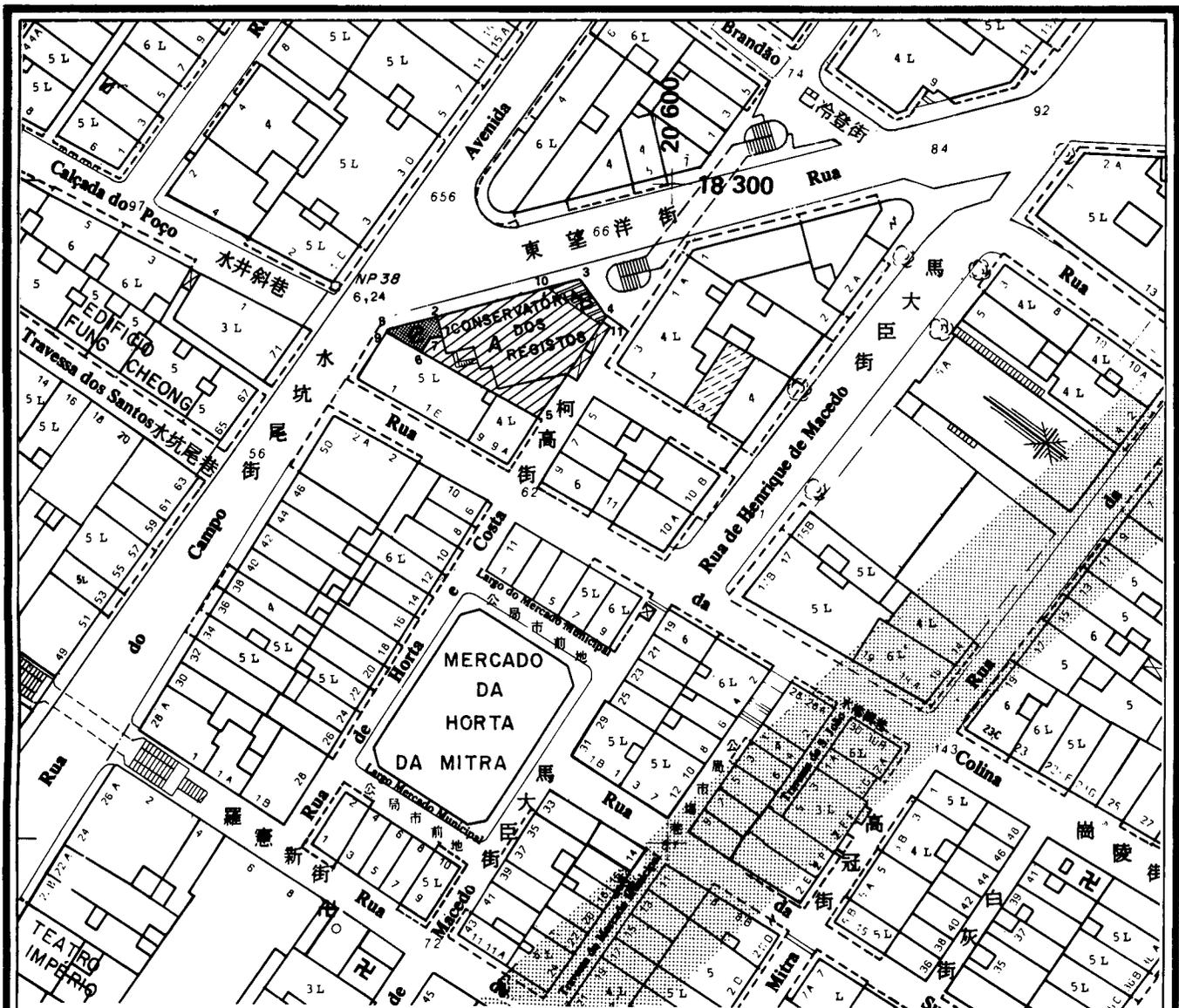
#### *Cláusula décima quinta — Foro competente*

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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



	M (m)	P (m)
1	20 565.3	18 276.9
2	20 564.5	18 279.9
3	20 586.2	18 285.6
4	20 590.0	18 280.0
5	20 580.1	18 264.4
6	20 562.0	18 274.6
7	20 563.5	18 276.4
8	20 557.0	18 278.0
9	20 556.8	18 277.4
10	20 581.6	18 284.4
11	20 589.6	18 279.3

- Confrontações actuais:

- Parcela A  
Parte da desc. (Nº11419, B-30).

NE - Parcela B;  
SE - Rua de Horta e Costa;  
SW - Nºs1 a 1E da Rua da Colina, com portas Nºs52 e 54 da Rua do Campo (Nº2496, B-12); Nºs9 e 9A da Rua da Colina com portas laterais Nºs4 e 4A da Rua Horta e Costa (Nº3822, B-19); Parcela C;  
NW - Rua Ferreira do Amaral e Parcela C.

**RUA FERREIRA DO AMARAL, Nº2, 4 e 6 (Nº11419, B-30).**



AREA "A" = 307 m<sup>2</sup>



AREA "B" = 19 m<sup>2</sup>



AREA "C" = 24 m<sup>2</sup>

- Parcela B

Parte da desc. (Nº11419, B-30).  
NE - Gaveto da Rua Ferreira do Amaral e Rua Horta e Costa;  
SE - Rua Horta e Costa;  
SW - Parcela A;  
NW - Rua de Ferreira do Amaral.

- Parcela C

Parte da desc. (Nº11419, B-30), ocupado por um Posto de Transformação e anexos. (concessão gratuita ao Leal Senado, Proc. 1/50).

NE - Parcela A;  
SE - Parcela A;  
SW - Nºs1 a 1E da Rua da Colina, com portas laterais Nºs4 e 4A da Rua Horta e Costa (Nº3822, B-19);  
NW - Rua Ferreira do Amaral.

**DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO**

地圖繪製暨地籍司

**ESCALA 1:1000**



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO  
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)