

Despacho n.º 212/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por José Lesterel Prado, em nome de uma sociedade comercial a constituir, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, com a área de 784 m², sito no gaveto formado pela Avenida de Venceslau de Moraes e Rua Cinco do Bairro da Areia Preta, em Macau, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com finalidade comercial e um posto de abastecimento de combustíveis (Proc. n.º 38/84, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 30 de Março de 1988, José Lesterel Prado, aliás Ayun Lesterel Prado, casado, comerciante, residente na Avenida da República, n.º 88, expôs que, em 1982, havia solicitado a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 730 m², no gaveto da Avenida de Venceslau de Moraes com a Rua Cinco do Bairro da Areia Preta, para aí instalar um posto de abastecimento de combustíveis, pedido este que reiterou, em 1984, acompanhado, desta feita, de um estudo preliminar.

2. Não havendo indicação de que para o local esteja actualmente prevista qualquer utilização, veio de novo reiterar o pedido, introduzindo no estudo inicial as alterações que forem entendidas convenientes, bem como manifesta a vontade de o aproveitamento do terreno ser efectuado com a construção de um edifício, cujos pisos superiores sejam aproveitados com a instalação de um centro comercial, sendo o t/chão destinado à instalação do posto de abastecimento de combustíveis.

3. De acordo com a informação n.º 538/88, de 15 de Dezembro, dos SPECE, sobre a instalação de postos de abastecimento de combustíveis, o pedido, do ora requerente, ficou a aguardar uma decisão genérica sobre a localização destes postos, no Território, decisão esta que veio a ser tomada pelo Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho exarado na informação n.º 370/87, de 18 de Novembro, dos SPECE.

4. Refira-se que, não obstante o despacho genérico sobre a instalação dos novos postos de abastecimento considerar que a atribuição destes postos deve ser feita através de consulta pública, o presente pedido apresenta uma particularidade especial que mereceu especial atenção: a firma Tai Ming Kung Si, de que o requerente é gerente, tem instalado um posto de abastecimento de combustíveis no terreno correspondente ao lote I do quarteirão 16 da ZAPE, que a Administração tem interesse em desocupar.

5. Nestas condições e uma vez que é viável em termos urbanísticos, a instalação do posto requerido foi julgado conveniente aproveitar a oportunidade desta concessão, que permitirá a desocupação do terreno na ZAPE.

6. O estudo prévio foi, assim, enviado à DSOPT para apreciação, tendo esta Direcção de Serviços emitido parecer favorável.

7. Em sequência, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno, com as quais o requerente concordou, conforme termo de compromisso por ele firmado, em 14 de Dezembro de 1988.

8. Conforme a informação dos SPECE n.º 538/88, de 15 de Dezembro, já referida, 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 determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 21 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, n.º 1, alínea c), 49.º e 56.º, 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, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, 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, não descrito, sito no gaveto da Avenida de Venceslau de Moraes com a Rua Cinco do Bairro da Areia Preta, com a área de 784 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DPT/01/1 195/88, da DSCC, e que tem as seguintes confrontações:

NE — Terreno do Território;

SE — Rua Cinco do Bairro da Areia Preta;

SW — Avenida de Venceslau de Moraes;

NW — 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, 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 4 (quatro) pisos.

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

Posto de abastecimento de combustíveis e estação de serviço:

773 m² (rés-do-chão);

Comercial: 2 996 m² (1.º ao 3.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 \$ 9 408,00 (nove mil, quatrocentas e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 22 614,00 (vinte e duas mil, seiscentas e catorze) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para posto de abastecimento de combustíveis e estação de serviço:

773 m² x \$ 6,00/m² e por piso \$ 4 638,00

ii) Área bruta para comércio:

2 996 m² x \$ 6,00/m² e por piso \$ 17 976,00

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 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) 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);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto 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 \$ 5 203 507,00 (cinco milhões, duzentas e três mil, quinhentas e sete) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 203 507,00 (um milhão, duzentas e três mil, quinhentas e sete) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 4 000 000,00 (quatro milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 063 272,00 (um milhão, sessenta e três mil, duzentas e setenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 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 \$ 9 408,00 (nove mil, quatrocentas 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 primeira — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes da 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. Após o aproveitamento do terreno, continua sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante a transmissão de situações resultantes da concessão, na parte respeitante ao posto de abastecimento de combustíveis e estação de serviço.

3. 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 90 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

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*.

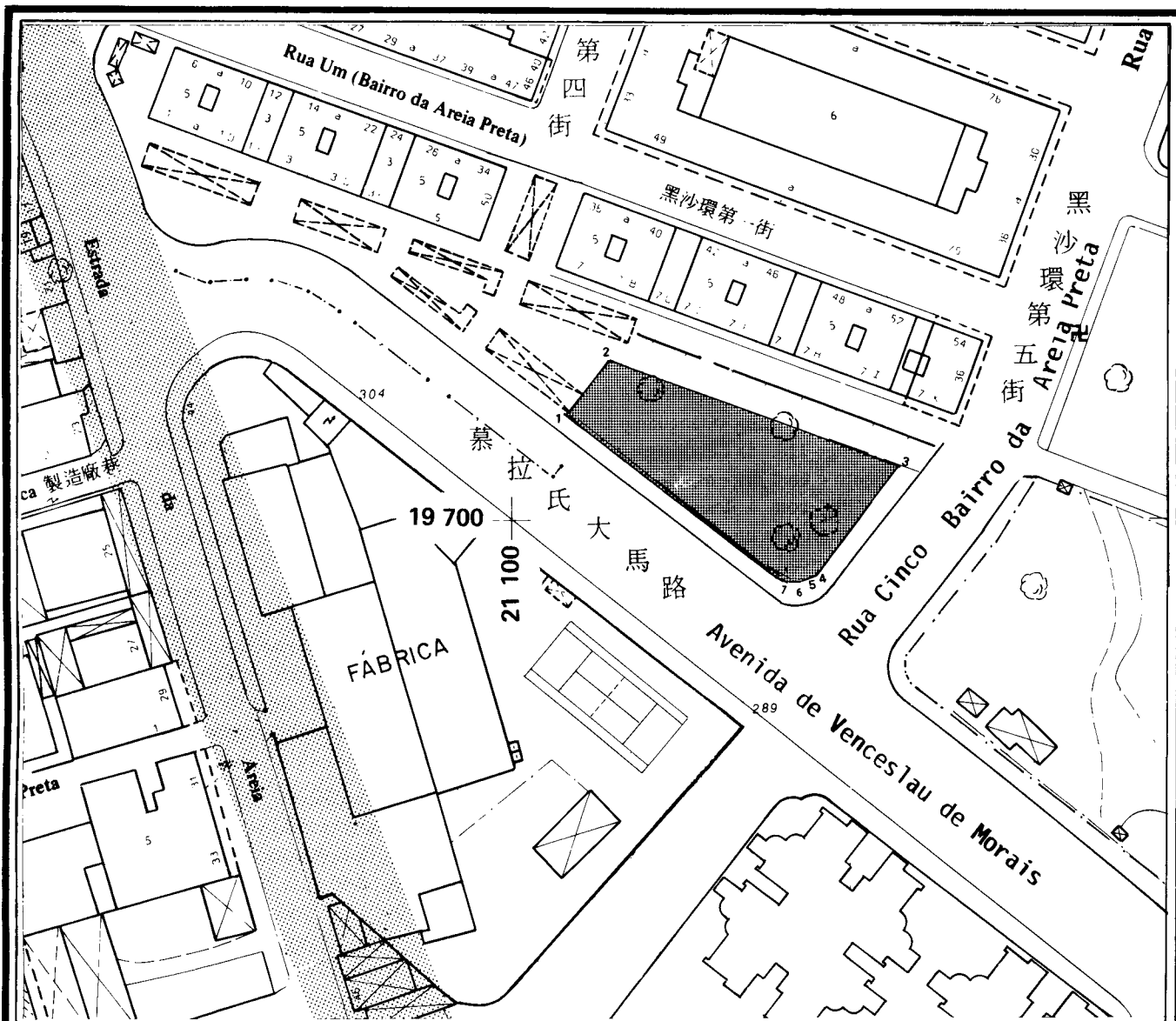
Cláusula décima quinta — Foro competente

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*.



AVENIDA VENCESLAU DE MORAIS E
RUA CINCO DO BAIRRO DA AREIA PRETA

	M (m)	P (m)
1	21 108.6	19 716.2
2	21 115.0	19 724.4
3	21 159.1	19 708.1
4	21 147.1	19 692.5
5	21 145.3	19 691.0
6	21 142.2	19 690.6
7	21 140.0	19 691.6



ÁREA = 784 m²

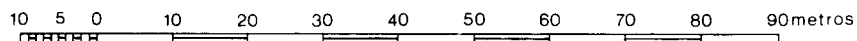
- Confrontações actuais:

- NE - Terreno do Território;
- SE - Rua Cinco do Bairro da Areia Preta;
- SW - Avenida de Venceslau de Moraes;
- NW - Terreno do Território.

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)